

# HÁZTULAJDONOS, LAKÓ ÉS HÁZFELÜGYELŐ

DR. DÁNOS TIVADAR

ÜGYVÉD, VÁRMEGYEI TB. TISZTI FŐÜGYÉSZ



BUDAPEST, 1936

---

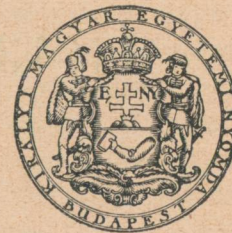
KIRÁLYI MAGYAR EGYETEMI NYOMDA



# HÁZTULAJDONOS, LAKÓ ÉS HÁZFELÜGYELŐ

DR. DÁNOS. TIVADAR

ÜGYVÉD, VÁRMEGYEI TB. TISZTI FŐÜGYÉSZ



BUDAPEST, 1936

KIRÁLYI MAGYAR EGYETEMI NYOMDA



SZTE Egyetemi Könyvtár



J000919009



38443

## ELŐSZÓ.

Amikor Budapest Székesfőváros Lakásbérleti Szabályrendelete életbelépett, érdemes művek egész sora jelent meg, hogy magyarázatokkal és felvilágosítással lássák el a közönség számára a szabályrendelet szakaszait.

Mi mégis úgy láttuk szükségesnek, hogy olyan összefoglaló munkát bocsássunk a közönség kezébe, amely a háztulajdonos és lakó viszonya mellett minden olyan kérdéssel foglalkozik, amely a házbirtokkal, valamint a lakással kapcsolatos. Különösen szükségesnek láttuk, hogy a háztulajdonos, illetőleg a háztulajdonos megbízottja kezébe is olyan könyvet adjunk, amely részletesen, alaposan és kimerítően tájékoztat az ingatlan megszerzésének műveletétől kezdve minden olyan kérdésben, amely a ház kezelésével, karbantartásával és adózásával is együtt jár. Ezért arra törekedtünk, hogy a könyv egyformán alkalmas legyen a jogász számára, s a háztulajdonos részére is és ezért törekedtünk arra is, hogy a könyv hasznos felvilágosításokkal és útmutatásokkal szolgáljon azokban az ügyekben is, amikor a háztulajdonosnak hatóságokhoz kell fordulnia.

A háztulajdonos, avagy megbízottja éppen úgy amint a házgondnok számára a könyv alapos és részletes szolgálatot tud teljesíteni, amikor a legrészlete-



sebben ismertet minden problémát, ami csak a Lakásbérleti Szabályrendelet rendelkezéseivel kapcsolatos, ami csak a lakókkal való jogviszonyra vonatkozik, de ugyancsak ilyen részletes és bőszeges tájékoztatást nyújt ott is, ahol a háztulajdonos az adóhatóságokkal vagy a közüzemekkel áll szemben. A lakó számára a könyv ugyancsak alaposan és részletesen igyekszik megvilágítani a bérlettel kapcsolatos összes kérdéseket, jogokat és kötelezettségeket. Fontosnak tartottuk azt is, hogy a könyv alkalmas legyen a házfelügyelők használatára is, akik számára ugyancsak minden, a házkezelésre és reájuk vonatkozó kérdésben felvilágosítást ad.

A könyv terjedelme ezért nőtt meg szükség-szerűen, mert igyekszik mindazt tartalmazni, amire a háztulajdonosnak, a lakónak és a házfelügyelőnek szüksége van. Ezért közli a különböző okiratmintákon kívül részletesen a háztulajdonra vonatkozó adózási szabályokat, ezért közli a villamosvilágítási-, a gázszolgáltatási-, valamint a vízmű-díjszabályzatokat és ezért terjeszkedik ki az ingatlan vásárlásával és eladásával kapcsolatos jogszabályokra, eljárásokra és az ezekhez szükséges beadványok szerkesztésére is. Azt hisszük, hogy mindezzel olyan egységes kézikönyvet nyújtunk az érdeklődő közönség kezébe, amely a háztulajdonos és lakó legkülönbözőbb jogviszonyaiban mindenkor megfelelő és teljes tájékozást nyújt. Ha ezt a célt sikerült elérnünk, úgy hitünk szerint nem végeztünk fölösleges munkát.

Budapest, 1936 november hó.

*Dr. Dános Tivadar.*

## I. FEJEZET.

### AZ INGATLANSZERZÉS. (INGATLANVÉTEL.)

*Ki lehet ingatlantulajdonos.*

Házat vagy telket az ország területén természetes, vagy jogi személy vásárolhat. Ingatlanvásárlás tekintetében a külföldiek sincsenek korlátozva.

Természetes személy az ember. Szerzőképessége már méhmagzat korában kezdődik, attól feltételezetten, hogy élve születik meg. A dolog természetéből folyik, hogy a kiskorúak, vagyis a nem önjogi személyek csak bizonyos korlátozások mellett köthetnek jogügyletet. Ha a kiskorú, vagyis a nem önjogi személy ingatlant vásárol vagy elad, kölcsönt vesz fel, követelést engedményez, a javára bekebelezett jelzálogjogot töröl, vagy más visszterhes szerződést köt, akkor ezt csak a törvényes képviselője útján, s a gyámhatóság jóváhagyása mellett teheti meg, még akkor is, ha a törvényes képviselő a szülője.

Noha jogai és kötelességei rendszerint csak az embernek lehetnek, mégis a törvény az emberek bizonyos csoportját, vagy valamely vagyontömeget



vét és lakásuknak pontos megjelölését olvashatóan feltünteti.

A bérbeadót arra kötelezi a Lakásbérleti Szabályrendelet, hogy a házfelügyelő szolgálati lakásának ajtaja mellett, szembetűnő helyen, könnyen olvasható „házfelügyelő“ felírású táblát alkalmazzon.

A bérbeadó ezeket a szabályokat pontosan tartsa be, mert a Lakásbérleti Szabályrendelet 21. §-a közrendészeti célt is szolgál. Az a háztulajdonos, aki a fenti kötelezettségének eleget nem tesz, amennyiben cselekménye súlyosabb büntető rendelkezések alá nem esik, a Lakásbérleti Szabályrendelet 65. § (1)-a szerint — kihágást követ el és egy pengőtől száz pengőig terjedhető pénzbüntetéssel büntethető.

#### **A MOSÓKONYHA ÉS A LAKÓK KÖZÖS HASZNÁLATÁRA SZOLGÁLÓ MELLÉKHELYISÉGEK.**

A Lakásbérleti Szabályrendelet 25. §-a szerint a bérbeadó köteles a lakók közös használatára szolgáló helyiségeket, udvart és a világítóudvart, a kapualját, a lépcsőket, a mosókonyhát, az árnyékszékeket, a pincét, a padlást stb., valamint a felszereléseket, nevezetesen a felvonót, a kéményeket, a víz-, gáz- és villanyvezetékeket, a csatornát stb. a rendeltetésszerű használathoz szükséges berendezéssel ellátva, jókarban és tisztán tartani és gondoskodni arról, hogy a lakók a bérleményt és felszereléseit akadálytalanul használhassák.

A mosókonyhát és felszereléseit a háztulajdonos tartja jókarban; a mosókonyha tisztántartásáról

minden alkalommal a mosókonyhát használó bérlő gondoskodik.

Fölszerelés alatt a mosókonyha alkatrészeit, tartozékait és minden egyéb olyan ingóságot (pl. mángorló, szárító stb.) értünk, amely a bérleti viszonytal kapcsolatosan a bérlő rendelkezésére áll.

A mosókonyha és a felszerelések használatának módja, ideje és sorrendje tekintetében a háztulajdonos, illetve a megbízottja és a bérlő szabadon állapodhatnak meg. Mindenesetre tekintettel kell lenni az összes bérlők jogos igényeire. Megjegyezzük, hogy a ház lakóinak pince és padlás jár, de a padlásra túlnehéz tárgyakat, vagy pedig nagyon gyúlékony anyagot felvinni és ott raktározni csak a háztulajdonos engedélyével szabad.

*A mosókonyha és felszerelése, valamint a padlás használatáért, világításáért, semmisség terhe alatt díj nem követelhető.*

#### **A HÁZIREND.**

A háztulajdonos a ház belső rendjét a bérlő mihez tartása végett házirendben foglalt előírásokkal szabályozza.

A szokásos feltételeket magában foglaló kész nyomtatott házirend a papírkereskedésekben kapható. Éppen ezért feleslegesnek látjuk, hogy ezzel részletesebben foglalkozzunk, de fel kell hívnunk a figyelmet a Lakásbérleti Szabályrendelet 8. §-ára, mely szerint olyan kikötés, melynek folytán a bérbeadót a bérlőnek a házirendbe ütköző cselekménye



vagy mulasztása miatt a rendestől eltérő felmondási jog illetné meg, semmis, még akkor is, ha az ilyen megállapodásra a bérlő magát írásban kötelezné. A házirendbe olyan intézkedés sem vehető fel, amely a Lakásbérleti Szabályrendelet kifejezett rendelkezéseitől eltér.

#### A BÉRLEMÉNY VISSZABOCSÁTÁSA.

*Milyen állapotban tartozik a lakó a bérleményt a háztulajdonosának visszaadni.*

A bérlet megszűntekor a bérlőnek a bérleményt tisztán és hiánymentesen, a bérlemény felszerelési tárgyait pedig használható és hiánymentes állapotban kell a háztulajdonosnak visszaadnia.

A bérlő azonban azokért a romlásból és kopásból eredő hibákért, amelyek a rendes, illetőleg szerződésszerű használat következtében állottak elő, nem felel.

Ha a háztulajdonos hozzájárulása nélkül a bérlő bizonyos ingóságokat visszahagy, úgy azokért a háztulajdonos nem felel, de ha az ingók visszahagyásához a háztulajdonos hozzájárult, akkor ezekért felelős lesz. A háztulajdonos az engedélye nélkül visszahagyott ingókat a bérlő költségére és veszélyére beraktározhatja, sőt a bérlőt az ingók elvitelére perrel is kényszerítheti.

A bérlő csak akkor felel a bérlemény tisztátalan, férges vagy hiányos állapotáért, illetve a bérlemény felszereléseinek használhatatlan vagy hibás állapotáért, ha azt a hiányt ő vagy háznépe, vagy vendége, vagy az ő jogán ott tartózkodó személy okozta.

#### HA A LAKÓ KÉJNŐ.

Ha a háztulajdonos a lakás kiadásakor nem tudta, hogy a lakó a rendőrség részéről nyilvántartott kéjő, a bérleti szerződéstől a bérlő beköltözéséig elállhat és a bérlő beköltözésének megakadályozására írásbeli kérelem alapján rendőri segítséget vehet igénybe, s a bérlőtől kártérítést követelhet. Ha a háztulajdonos csupán a beköltözés után értesült arról, hogy a lakó a rendőrség részéről nyilvántartott kéjő, a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül a bérlő írásbeli értesítésével a bérleti szerződéstől elállhat és a bérlő azonnali kiköltözését követelheti; ha a bérlő azonnal ki nem költözne, úgy a kilakoltatáshoz írásbeli kérelem alapján rendőri segítséget vehet igénybe. A háztulajdonos még ezenfelül kártérítést is követelhet. Ha a rendőrség meggyőződést szerzett arról, hogy a lakó a rendőrhatalom részéről nyilvántartott kéjő, a háztulajdonosnak vagy meghatalmazottjának írásbeli kérésére segítyt köteles nyújtani. A rendőrség csak azt vizsgálja, hogy a bérlő a rendőrhatalom részéről nyilvántartott kéjő-e. A rendőri segítynyújtás költségeit a háztulajdonos előlegezi.

Ha a háztulajdonos a tudomásulvételtől számított nyolc napon belül nem kérte az azonnali kiköltözködést, de a háztulajdonosnak vagy vele együtt lakó hozzátartozójának személyi körülményei miatt utóbb válik lehetetlenné, hogy a kéjő a bérleményben maradjon, a bérletet rendkívüli felmondással megszüntetheti. Ezek a rendelkezések alkalmazandók akkor is, ha nem maga a bérlő, hanem annak



alkalmazottja vagy háznépéhez tartozó személy vagy albérlője van a rendőrhatóság részéről mint kéjőnyilvántartva és ha ezt a személyt a bérlő a háztulajdonos írásbeli felhívására nyolc napon belül el nem távolítja. Mindezek az intézkedések, mint említettük, csupán a rendőrség által nyilvántartott kéjőkkel szemben alkalmazhatók. Az olyan kéjőkkel szemben, akik a rendőrhatóság által nyilvántartva nincsenek, a háztulajdonos a bérlő megbotránkoztató magaviseletére (Lakásbérleti Szabályrendelet 50. § b) alapított rendkívüli felmondási jogát gyakorolhatja. Ha a lakó a bérleményt vagy annak egy részét a bérbeadó hozzájárulása nélkül tudatosan találka céljára albérletbe adta, vagy egyébként használatra átengedte, a háztulajdonos a bérletet rögtöni hatállyal felmondhatja és a bérlőtől kártérítést követelhet. A bérbeadó részére biztosított jog gyakorlása nem érinti a bérbeadó és a bérlő közt esetleg felmerülő magánjogi kérdéseket.

Tudni kell azt is, hogy a kéjőktől lakbér fejében a helyi viszonyoknak megfelelő átlagos béren felül harminc százaléknál többet követelni vagy elfogadni nem szabad. A háztulajdonos vagy a főbérlő a kéjőt semmiféle szolgáltatás igénybevételére nem kényszerítheti, az általa igénybevett szolgáltatásért a szokásos díjazásnál többet nem követelhet s el nem fogadhat. A főbérlő a kéjő albérlő keresetéből nem követelhet semmiféle címen részesedést, neki kölcsönt nem adhat s tőle ajándékot el nem fogadhat.

## HA A HÁZBAN KÉJŐ LAKIK.

Ha a bérleményt magábanfoglaló épületben a rendőrhatóság részéről nyilvántartott kéjő lakik, a háztulajdonos ezt a körülményt a bérleti szerződés megkötésekor a bérlővel közölni köteles.

Ha a háztulajdonos ezt elmulasztotta és a lakó erről már a beköltözés előtt tudomást szerez, akkor a bérleti szerződéstől elállhat és a háztulajdonostól kárának megtérítését követelheti. Ha a bérlő csak a házba való beköltözése után szerez tudomást arról, hogy a házban a rendőrhatóság részéről nyilvántartott kéjő lakik, a lakó a háztulajdonost írásban felhívhatja, hogy a kéjőt nyolc napon belül távolítsa el, ha a háztulajdonos ennek a felhívásnak nem tesz eleget, vagy a háztulajdonosnak a kéjőt eltávolítania nem sikerül, a lakó a bérletet rögtöni hatállyal felmondhatja és a háztulajdonostól kárának megtérítését követelheti. Ezeket a rendelkezéseket a magántalálkahelyekre is alkalmazni kell. (160.100 – 1926. sz. belügyminiszteri rendelet 30-ik §-a.)

## TALÁLKAHELY.

Közigazgatási jogunk szerint kétféle találkahelyről: magán- és nyilvános találkahelyről lehet beszélni. (160.100/1926. B. M.)

Magántalálkahelyre engedélyt csak a háztulajdonos beleegyező nyilatkozata alapján e célra alkalmas lakásra lehet adni, de csakis abban az esetben, ha a szóbanforgó utcában sem templom sem iskola, hivatal vagy más közcélú intézmény nincsen.



A magántalálkahelyekre a kávéházak mindenkor zárórarendelkezése irányadó.

Hangos mulatozás, ének, zeneszó tilos és nem szabad ételt vagy italt sem kiszolgáltatni.

Nyilvános találkahely engedély csak oly házra adható, amelyben az engedélyesen és háznépén kívül más lakó és ugyanabban az utcában templom, iskola, hivatal vagy más közcélú intézmény nincsen.

A rendőrhatalóság a városokban a polgármesterrel egyetértően engedélyt adhat arra, hogy egyes házak kizárólag kéjnök lakásának céljára jelöltesse ki.

Ilyen házban csak oly kéjnök bérelhet lakást, aki önálló háztartást vezet és azért minden lakást úgy kell berendezni, hogy önálló háztartás vezetésére alkalmas legyen. A kéjnök csak mint főbérlető lakhat és háztartásában 40 évnél fiatalabb egyén semminemű minőségben (sem cselédi, sem rokon) nem lakhat ott. A kéjnyöknön kívül csak házfelügyelő lakhat a házban és házfelügyelő itt csak az lehet, aki úgy maga, mint háztartásában minden személy a 40 éves kort meghaladta és sem kerítésért, sem pedig testi épség ellen vagy nyereségvágyból elkövetett bűncselekmény miatt, vagy pedig közveszélyes munkakerülésért büntetve nem volt, sem pedig ilyen címen ellene eljárás folyamatban nincsen.

#### NYÁRI LAKÁS.

Nyári lakás alatt rendszerint a nyári hónapokra ideiglenesen nyaralás céljaira bérelt lakásokat értjük.

A felek ellenkező megállapodásának hiányában a nyári lakás bérleti időtartama a Lakásbérleti Sza-

bályrendelet 14. §-a szerint május hónap első napján kezdődik és október hó 31-ig tart. Természetesen a nyári lakást hosszabb vagy rövidebb időre, sőt más hónapokra is lehet bérelni. Ilyen esetben a bérletre vonatkozólag a felek megállapodása irányadó.

A nyári lakások bérfizetésének a módját a Lakásbérleti Szabályrendelet 18. §-ának 4., 5. és 6. pontja szabályozza. Eszerint az olyan nyári lakás bérét, melynek bérleti időtartama május első napja előtt kezdődik, a beköltözés előtt, de legkésőbb május első napján délután 6 óráig kell fizetni. Ha a nyári lakás bérleti időtartama május elseje után kezdődik, úgy a bér legkésőbb május első napján délután 6 óráig fizetendő. Azoknál a nyári lakásoknál, amelyeknél a bérleti megállapodás május elsején, vagy ezután létesül, a bér a szerződés megkötésének napján délután 6 óráig fizetendő. Amint látjuk, az az általános szabály, hogy a bért egyszerre, a beköltözés előtt kell kifizetni, hacsak a felek más fizetési időpontokat meg nem állapítottak.

Ha a bérfizetés idejének a napja vasárnap, vagy Gergely-naptár szerinti ünnepnapra esik, a bért a következő köznapon kell fizetni.

#### ALBÉRLET.

A Lakásbérleti Szabályrendelet 6-ik §-ának első bekezdése szerint *albérlet akkor létesül*, ha a bérlet az egész bérleménynek, vagy pedig a bérlemény egy részének használatát ellenértékért (ez lehet akár pénzbeli vagy más ellenérték) határozott, vagy hatá-



rozatlan időre az albérlő és háznépe használatára átengedi. Abban az esetben is albérletről van szó, ha a háztulajdonos a saját lakása egy részének vagy a lakásától különálló, de közvetlen rendelkezése alá tartozó bútorozott szobának használatát ellenértékért átengedi.

A szabályrendelet tisztázza azt a kérdést is, hogy az *albérbeadáshoz szükséges-e a háztulajdonos hozzájárulása vagy sem?* Eszerint az egész bérlemény, vagy a nem lakás céljára bérelt helyiség albérletbe adásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. Ha azonban a bérlő a kizárólag lakás céljára bérelt helyiségnek egy részét adja albérletbe, úgy ehhez a háztulajdonos beleegyezése nem szükséges, kivéve, ha a háztulajdonos az albérlőtartást a bérlői szerződés megkötésekor írásban megtiltotta.

Az előbbi bekezdés rendelkezéseivel ellenkező megállapodás semmis.

A bérlemény használatára vonatkozó kötelezettségek tekintetében a háztulajdonossal szemben nem az albérlő, hanem a bérlő felelős.

Ha az albérlő kéjnő, úgy az albérletbeadáshoz a háztulajdonos írásbeli hozzájárulása szükséges.

Üzlethelyiség albérletbeadásához a bérbeadó beleegyezése feltétlenül szükséges.

Ha az albérlő hivatásánál fogva kénytelen Budapest területéről elköltözni és a háztulajdonos nem járul hozzá ahhoz, hogy a szerződés éves bérletnél a bérvégén, havi bérletnél a folyó hónap végén megszűnjék, a bérlőnek ebben az esetben joga van a bérleményt vagy annak egy részét a háztulaj-

donos hozzájárulása nélkül is albérletbe adni. (Lakásbérleti Szabályrendelet 43. § 6. pont.)

A bérlő erről a jogáról nem mondhat le. Ha mégis lemondott volna, lemondása joghatállyal nem bír.

A bérlő felel az albérlő rongálásaiért is. (Jogi Hírlap döntvénytára III. 1268.)

A bérbeadó tehát az albérlőnek közvetlenül fel nem mondhat.

Ha az albérlő olyan cselekményt vagy mulasztást követ el, amely miatt a bérbeadó a bérlőnek, amennyiben azt ő követte volna el, felmondhatna, a bérbeadó a bérlőnek csak akkor mondhat fel, ha a bérlő a bérbeadónak a kifogásolt magatartás tudomásulvételétől számított nyolc nap alatt írásban kifejezett kívánságára az albérletet a Lakásbérleti Szabályrendelet rendelkezéseinek megfelelő legrövidebb idő alatt meg nem szünteti. Az albérlet megszüntetése nem érinti a bérlő esetleges kártérítési felelősségét. Amennyiben a bíróság az albérlő ellen a bérbeadó kívánságára gyakorolt felmondás érvényességét meg nem állapítja, a felmondást követelő bérbeadó a bérlő perköltségeit megtéríteni köteles.

A bérbeadónak a bérlővel szemben hatályos jognyilatkozata és jogi cselekményei (felmondás stb.) az *albérlőre is kihatnak*, amennyiben természetük-nél fogva nem kizáróan a bérlőre vonatkoznak.

Ilyen esetben a háztulajdonos intézkedéseiről a bérlőnek *az albérlőt írásban kell értesítenie*, mert ha ezt nem teszi, úgy az albérlővel szemben esetleg kártérítési kötelezettsége lehet.

Ha a főbérlő anélkül, hogy ehhez joga lenne, a lakás egy részét albérletbe adja, úgy a háztulajdonos



az albérlő beköltözését megakadályozhatja, vagy pedig, ha az albérlő már beköltözött, úgy az albérlő kiköltözését követelheti. Ha az albérlő a felszólítástól számított három napon belül nem költözik ki, úgy a háztulajdonos a bérletet rendkívüli felmondással megszüntetheti és kárának megtérítését követelheti. Ilyen esetben a következő levelet küldjük a bérlőnek:

*Tekintetes*

*Fehér István úrnak*

*Budapest,*

*VIII., Örömvölgy-u. 172.*

*Arról értesültem, hogy a VIII., Örömvölgy-utca 172. számú házam I. emelet 2. számú lakásába, illetőleg annak egyik szobájába albérlő költözött be, annak ellenére, hogy a lakás bérbeadásakor írásban abban állapotunk meg, hogy Ön albérlőt nem tarthat. Felkérem ennél fogva, hogy az albérlőjét a jelen levél vételétől számított 3 nap alatt költöztesse ki, ellenkező esetben a Lakásbérleti Szabályrendelet 6. §-ának 11. bekezdése értelmében a bérletet rendkívüli felmondással megszüntetem és Öntől felmerült károm megtérítését igényelem.*

*Budapest, 1936. november 20.*

*Tisztelettel:*

*Ajánlott.*

*Kiss János háztulajdonos*

Ha az albérlő az általa bérelt helyiségeket további albérletbe akarja adni, úgy ezt csak a háztulajdonos és a főbérlő előzetes beleegyezésével teheti.

Ágyrajárókat tartani csakis a háztulajdonos előzetes beleegyezésével lehet. A Lakásbérleti Szabályrendelet rendelkezései egyébként az ágybérletre nem terjednek ki.

Ha a lakás bérlője túlsok albérlőt tart, ezáltal egyrészt a lakás felszerelési tárgyait, a mellékhelyiségeket stb. sokkal jobban igénybe veszi, másrészt a többi bérlőt elijeszti és a ház nivóját is csökkenti. Ezért a bíróságnak állandó gyakorlata (így a budapesti kir. törvényszék 31. Pf. 9195/1930. számú ítélete is kimondja), *hogyha a főbérlő nem is volt eltöltve a háztulajdonos részéről attól, hogy albérlőket tartson, ez nem jelenti azt, hogy tetszésszerűen számú albérlőt tarthat, mert túlsok albérlőnek tartása a lakás használatának rendes mértékét messze meghaladja, ilyen állapotban a bérlő a lakást nem rendeltetésszerűen használja.*

Ha bérlő a bérlemény egy részét — bútorozva vagy anélkül — takarítónőnek vagy takarító házaspárnak lakása rendbentartásáért átengedi, ez a jogviszony is albérletnek tekintendő, mert a takarító házaspár munkájáért — szóval ellenértékért — kapja a lakást, illetve a lakrészt.

Ilyen esetben tehát az albérletre vonatkozó jogszabályokat kell alkalmazni.

*Az albérlet felmondására a következő szabályok irányadók:*

*I. Egész lakás albérleténél:*

*A rendes felmondási idő a következő:*

*a) ipari vagy kereskedelmi célra vagy gyógyszer-tár céljára bérelt helyiség éves bérleténél, ha az évi*



bérösszeg 1500 pengőt meghalad, félév és ha az évi bérösszeg 1500 pengő vagy ennél kevesebb, negyedév;

b) lakás céljára bérelt helyiség éves bérleténél, ha az évi bérösszeg 2000 pengőt meghalad, félév és ha az évi bérösszeg 2000 pengő vagy ennél kevesebb, negyedév;

c) kizáróan raktározás céljára bérelt helyiség, valamint a háztelek bérleténél, ha a bérlet éves bérlet, az a) pont rendelkezései irányadók és ha az havi bérlet, 15 nap,

## II. Lakásrésznél a rendes felmondási idő:

Lakásrész vagy más helyiségrész albérleténél a hónap első napjától ugyanannak a hónapnak 15. napjáig, vagy a hónap 15. napjától ugyanannak a hónapnak utolsó napjáig folyó idő.

A rendes felmondási idő szempontjából lakásnak kell tekinteni a lakás céljára bérelt helyiséget akkor is, ha azt részben ipar vagy kereskedelem folytatására vagy gyógyszerár vagy mozgófényképüzem céljára használják, viszont az ipar vagy kereskedelem folytatására vagy gyógyszerár vagy mozgófényképüzem vagy raktározás céljára bérelt helyiséget akkor sem lehet lakásnak tekinteni, ha azt részben lakásul használják vagy az lakással kapcsolatos.

## A HÁZNÉP FOGALMA

Háznép alatt a bérlő családját és együttlakó rokonait, a nála hosszabb időre megszállt vendéget és a bérlő állandó alkalmazottait értjük. Az alkalmazott azonban csak akkor tekinthető háznépnek, ha a bér-

lemény területén teljesít szolgálatot. Így háznép fogalma alá tartozik az ügyvédnek a jelöltje, a gépirónője is.

A házmester nem tekinthető a végrehajtási törvény 24. § 3. bekezdésében említett és a foglalás színhelyén lakó végrehajtást szenvedő háznépének vagy megbízottjának. (Bpesti törvényszék 21. Pf. 14.508/931. sz.)

## A FELMONDÁS.

A határozott időre szóló bérleti viszony a háztulajdonos és a bérlő között felmondással szüntethető meg.

Mielőtt a felmondás különböző részleteibe bocsátkoznánk, mind a háztulajdonosok, mind a lakók figyelmét felhívjuk arra, hogy a közölt felmondás legyen határozott és feltétlen. Nem tekinthető tehát felmondásnak az, ha a bérlő olyan kijelentést tesz, hogy amennyiben a háztulajdonos a lakbért nem szállítja le, ő a lakást felmondja.

A felmondás szempontjából a határozott időre és a határozatlan időre kötött bérlet között lényeges különbség van.

A határozott időre kötött bérlet megszűnését a felek között létrejött megállapodás szabályozza. Ezzel tehát foglalkoznunk nem szükséges. A határozott időre kötött bérlet is határozatlan tartamú bérletté válik, ha a kikötött bérleti idő eltelté után a bérlő a bérleményben akár kifejezett megállapodás alapján, akár hallgatólagosan bennmarad.



A határozott időtartamú bérletet nem kell felmondani. (Budapesti törvényszék 11.406/935. sz.)

A határozatlan időre kötött bérlet (ahol tehát a bérleti időre, illetőleg annak lejáratára a felek szerződésileg meg nem állapodtak) tekintetében a Lakásbérleti Szabályrendelet 46—53 §-ai rendelkeznek. Ezek szerint a felmondás lehet:

1. *rendes felmondás,*
2. *rendkívüli felmondás,*
3. *rögtöni hatályú felmondás.*

### RENDES FELMONDÁS.

*A rendes felmondás ideje a lakás céljára és más egyéb célra bérelt helyiségeknél.*

A rendes felmondási idő a következő:

a) ipari vagy kereskedelmi célra vagy gyógyszer-tár céljára bérelt helyiség éves bérleténél, ha az évi bérösszeg 1500 P-t meghalad, félév és ha az évi bérösszeg 1500 P vagy ennél kisebb, negyedév;

b) lakás céljára bérelt helyiség évi bérleténél (ide tartozik az orvosi rendelő, ügyvédi iroda, mérnök stb. irodája), ha az évi bérösszeg 2000 P-t meghalad, félév, ha 2000 P vagy ennél kevesebb, negyedév;

c) kizárólag raktározás céljára bérelt helyiség, valamint háztelek bérleténél, ha éves bérlet, az a) pont rendelkezései irányadók és ha az havi bérlet, 15 nap;

d) az egész lakás vagy más helyiség albérleténél az a)–c) pontok rendelkezései megfelelőleg irányadók;

e) lakás vagy más helyiség havi bérleténél, valamint lakásrész vagy más helyiség rész albérleténél a hónap első napjától ugyanannak a hónapnak 15. napjáig, vagy a hónap 15. napjától ugyanannak a hónapnak utolsó napjáig folyó idő.

A rendes felmondási idő szempontjából lakásnak kell tekinteni a lakás céljára bérelt helyiséget akkor is, ha azt részben ipar vagy kereskedés folytatására, vagy gyógyszer-tár, vagy mozgófényképüzem céljára használják, viszont az ipar vagy kereskedés folytatására, vagy gyógyszer-tár, vagy mozgófényképüzem, vagy raktározás céljára bérelt helyiséget akkor sem lehet lakásnak tekinteni, ha azt részben lakásul használják vagy az lakással kapcsolatos.

Orvosi rendelő, egyesület vagy az (1) bekezdés a) pontja alá nem eső iroda céljára szolgáló helyiség bérleténél a felmondási idő tekintetében a lakás céljára bérelt helyiség bérletének felmondási ideje, ha azonban a helyiség ipari vagy kereskedelmi célra épült, ez utóbbi helyiség bérletének felmondási ideje irányadó.

Az olyan bérleménynél, amelyet részben lakás, részben pedig üzlet céljaira használnak, a felmondási idő szempontjából az lesz a döntő, hogy a bérleményt milyen célra bérelték.

Ha a bérleményt mind lakás, mind üzlet céljára bérelték, akkor a felmondási időt a bérlet főcélja dönti el.

A rendes felmondást határozatlan tartamú bérletknél a Lakásbérleti Szabályrendelet 47. §-ának 4. pontja értelmében a következő időpontig kell közölni:

a) Az ipari vagy kereskedelmi célra, vagy gyógy-



szertár céljára bérelt helyiség éves bérleténél, továbbá lakás céljára bérelt helyiség éves bérleténél, kizárólag raktározás céljára bérelt helyiség, valamint háztelek éves bérleténél, végül ipari vagy kereskedelmi célra, vagy gyógyszerár céljára éves bérletként bérelt oly helyiségnél, melynél a felmondás időpontjában a bérleti idő határozatlan időtartamú, a bérév-negyed 14. napjának déli 12 órájáig.

b) A kizárólag raktározás céljára bérelt helyiség, valamint háztelek bérleténél, ha az havi bérlet, valamint egész lakás vagy más helyiség havi bérleténél, továbbá lakás vagy más helyiség albérleténél a hónap első vagy 15. napjának déli 12 órájáig.

Egész lakás vagy más helyiség albérleténél az (1) bekezdés a), b) vagy c) pontjaiban említett bérletekre megállapított időpontig aszerint, hogy az albérletre nézve az (1) bekezdés a), b) és c) pontjai közül melyik irányadó.

Ha a felmondás közlésére megállapított határidő utolsó napja vasárnap vagy Gergely-naptár szerinti ünnepnap, vagy törvényben megállapított nemzeti ünnepnap, a határidő a következő köznapon déli 12 órakor jár le.

A felmondási perben csak a felmondás érvényesége és az alperes kiürítési kötelezettsége tárgyalható, a bérlő alperes beszámítási kifogása ebben a perben még akkor sem tárgyalható, ha a bérlő követelése beszámításra alkalmas. (Budapesti törvényszék 31. Pf. 14.606/930. sz.)

Felmondási perben csak bírói ítélettel összegszerűleg megállapított kárigény hozható fel sikerrel. (Budapesti törvényszék 2876/935. sz.)

A felmondás csak azon idő leteltével hatályos, amelyre a bérösszeg előre ki van fizetve. (Kúria 583/905. sz.)

A felmondási perben hozott ítélet csak annyiban válik jogerőssé, amennyiben a bérlet kiürítési és átadási kötelezettségéről döntött s minden más kérdés s így a kártérítés kérdése is, a felmondási perben hozott ítélettől függetlenül, önállóan bírálendő el. (Kúria 3961/934. sz.)

A felmondás hatálytalan, ha a bérlőnek a bértartozással felérő és beszámításra alkalmas (jogerős bírói határozaton alapuló) ellenkövetelése van, ha a beszámítást legkésőbb a felmondás után nyomban érvényesíti. (Kúria 3450/935. sz.)

Az ingatlan hasznosításával megbízott hagyatéki ügygondnok felmondhat. (Kúria 3365/936. sz.)

Mind a határozott, mind a határozatlan tartalmú bérleti szerződést megszünteti a bérlő ellen nyitott csőd, (Csődtörvény 22. §) a háztulajdonos ellen vezetett ingatlan végrehajtási árverés (Végrehajtási törvény 181. §) és az ingatlan esetleges kisajátítása (Kisajátítási törvény 28. §).

A bérleti szerződés hatályát a bérlemény tárgyának elenyészte megszünteti. (Kúria 214/908. sz.)

A szerződés megszüntetését nem lehet olyan időre követelni, amelyre a bérbeadó bérfizetést követel. (Kúria 125/914. sz.)

A szerződés felbontására, a ház elárverezésére vonatkozó lehetőség jogszerű alapul nem szolgálhat. (Kúria 3451/935. sz.)

Ha a ház zárlat alatt áll, a felmondás elfogadá-



sára csak a zárgondnok jogosult. (Budapesti törvény-szék 11199—1935. sz.)

A bérleti szerződés megszüntetését követelheti a zárgondnok, ha a bérlő a bért a bérbeadónak előre kifizette, de a fizetés a jelzálogos hitelezőkkel szemben hatálytalan. (Kúria 124/1924. sz.)

*A rendes felmondás korlátozása. (L. Sz. 48. §.)*

A költözködés a lakóra nézve költséggel és kényelmetlenséggel jár. Nehogy a háztulajdonos a lakónak ezt a helyzetét kihasználhassa és a lakót a beköltözés után házbéremelés által kényszerhelyzetbe hozhassa, a Lakásbérleti Szabályrendelet kimondja, hogy:

A háztulajdonos az éves bérletet az első bérleti év eltelte előtti időre és a mindenkori béremelés következtében fizetendő magasabb bér esedékességétől számított egy éven belüli időre rendes felmondással meg nem szüntetheti.

Havi bérlet esetén, amennyiben bérletről, vagy az egész bérleménynek albérletéről van szó, a hatodik hónap eltelte előtti időre, béremelés esetében pedig a magasabb bér esedékességétől számított további hat hónap eltelte előtti időre a háztulajdonos rendes felmondással nem élhet.

Ha a háztulajdonos a házbért időközben le szállította volna, úgy a felmondással nem kell egy évig várnia.

További korlátozás, hogy az éves bérletet, a kizárólag raktározás céljául szolgáló helyiség vagy háztelek bérletének kivételével, a februári bérnegyedre

rendes felmondással megszüntetni nem lehet. Ez mind a bérbeadóra, mind a bérlőre egyaránt vonatkozik.

A háztulajdonos a havi bérletet rendes felmondással legkésőbb a hónap 1 napján ugyanannak a hónapnak 15. napjára, vagy legkésőbb a hónap 15. napján ugyanannak a hónapnak utolsó napjára szüntetheti meg. A most előadottakkal ellenkező megállapodás semmis.

*Régen fennálló ipari vagy kereskedelmi vállalatoknál nem közömbös az, hogy a vállalatnak a telepe, üzlethelyisége hol van.* A vállalat vevőkre annyira megszokta azt, hogy bizonyos cégek, üzletek hol találhatók, hogy ha egy ilyen cégnek a helyiségből el kell távoznia, úgy ez annak nagy anyagi veszteséget is jelenthet.

Ezért az ilyen üzlethelyiség az illető kereskedőnek nagyobb értéket jelent, anélkül azonban, hogy a bérlemény másnak ténylegesen többet érne.

Nehogy tehát a háztulajdonos ezt a helyzetet kihasználhassa, a Lakásbérleti Szabályrendelet kimondja, hogy amennyiben az ipari és kereskedelmi célra, vagy gyógyszerár céljára éves bérletként bérelt helyiség bérlete a felmondás időpontjában határozatlan időtartamu és ugyanazon felek vagy jogutódai között legalább 10 év óta fennáll, a háztulajdonos a bérletet abban az esetben, ha az évi bérösszeg 4000 pengőnél kevesebb, egy évre, ha pedig az évi bérösszeg 4000 pengő vagy ennél több, csupán másfél évre mondhatja fel. E rendelkezés szempontjából az ingatlan tulajdonában bármilyen címen (bírói árverésen kívül) beállott változás esetén az új tulaj-



donost a bérbeadó jogutódjának kell tekinteni. Ezzel ellenkező megállapodás semmis.

Sok perre szolgáltatott okot, hogy a felmondásban levő bérlő üzlethelyisége kirakatában milyen hirdetményt függeszthet ki. Így midőn az üzletbérlő „magas házbér miatt üzletemet áthelyezem” szövegezésű hirdetményt tett ki és emiatt a háztulajdonos perrel támadta meg, a budapesti kir. törvényszék 43. Pf. 11.143/1932. számú ítéletében kimondotta, hogy ilyen szövegű hirdetőtábla a háztulajdonost nem akadályozza meg abban, hogy a helyiséget bérbeadja. A kereskedőnek az a cselekedete, hogy vevőközönségének tudomására hozza, hogy üzletét azért helyezi át, mert az üzletbért magasnak tartja, jogellenes cselekménynek nem minősíthető.

Lényeges a Lakásbérleti Szabályrendelet 48-ik §-ának 6-ik bekezdése, amely szerint a most felsorolt felmondási tilalom, illetőleg korlátozás nem áll fenn abban az esetben, ha a bérlő ellen jogerősen csődöt nyitottak, ha ellene jogerősen kényszerfelszámolási eljárást rendeltek el, ha a bérlemény területén levő ingóságokra a bérlő ellen vezetett végrehajtás során árverést foganatosítottak. A folyamatba tett kényszerjegyezési eljárás sem a bérbeadó, sem pedig a bérlő oldalán a felmondási jogot nem korlátozza.

A bérévnegyed végére eszközölt felmondás akkor is szabályos, ha a következő bérévnegyed első napjára szól. (Bpesti törvényszék 21 Pf. 4200/933. sz.)

Ha a felmondást kereskedelmi cég eszközli, a felmondó levelet cégszerűleg alá kell írni. (Bpesti törvényszék 12.317/931. sz.)

Az ügyvéd által közölt felmondás akkor is érvényes, ha azt nem az ügyvéd, hanem az irodai bélyegző alányomása mellett az ügyvéd helyett az ügyvéd helyettese, jelöltje vagy segédje írta alá. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 15.569/932. sz.)

Két különböző időre eszközölt felmondás perfüggőséget meg nem állapít. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 16.176/932. sz.)

Nem tekinthető a felmondás elfogadásának, ha a bérlő azt írja, hogy ő „viszont felmondással” él. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 6374/934. sz.)

A rendes felmondás közlésére célszerű a következő mintájú felmondólevél elküldése:

*Tekintetes*

*Kerekes János úrnak*

*Budapest,*

*VI., Andrássy-út 138.*

*A VI. ker. Andrássy-út 138. számú házamban bérelt I. em. 2. ajtószámú háromszobás lakás bérletét 1937. évi május hó 1. napjára felmondom.*

*Felkérem, hogy felmondásomat három napon belül írásban elfogadni szíveskedjék, mert ellenkező esetben kénytelen lennék a felmondás jogérvényességének bírói megállapítása iránt Ön ellen pert indítani.*

*Budapest, 1937. évi február hó 12-én.*

*Tisztelettel*

*Ajánlva.*

*Nagy Boldizsár háztulajdonos.*



A felek a felmondást sem feltételhez nem köthetik sem utólag ki nem egészíthetik és nem módosíthatják. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 8460/934. sz.)

A kereset a felmondás közlését nem pótolja, mert a keresetet egy szabályszerű időben, módon és időpontban közölt felmondásnak kell megelőznie. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 3601/928. sz.)

A bérlemény ajtószám szerinti megjelölésének elmulasztása, vagy téves megjelölése a felmondást nem teszi érvénytelenné, elegendő, ha a felmondásból kétségtelenül megállapítható, hogy az melyik bérleményre vonatkozik. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 11.334/932. sz.)

Olyan esetben, ha a bérlő a házban csak egy bérleményt bérel, a háztulajdonos szabályszerűen mond fel, ha megjelöli az utcát és a házszámot. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 15.052/927. sz.)

Nem érvényes így a felmondás „a törvényben meghatározott határidő” vagy „a májusi negyedre”. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 15171/929. sz. és 8680/929. sz.)

A jogelőddel szabályszerűen közölt felmondás a jogelőd halála esetén a jogutóddal szemben hatályos marad. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 1692/933. sz.)

### A RENDKÍVÜLI FELMONDÁS.

A rendkívüli felmondást a Lakásbérleti Szabályrendelet 50-ik §-a szabályozza. Eszerint a határozott vagy határozatlan tartamú bérlet megszüntethető, ha

a) a bérlő a bért a bér fizetésére megállapított idő alatt nem fizeti meg,

b) a bérlő vagy hozzátartozója a bérbeadót, vagy hozzátartozóját, vagy a ház valamely lakóját súlyosan megsérti, vagy türhetetlen, vagy megbotránkoztató magaviseletet tanúsít.

Megszüntetheti rendkívüli felmondással a bérlő a bérletet, ha a bérbeadó vagy hozzátartozója, vagy házkezelője, vagy más meghatalmazottja, vagy a házfelügyelő a bérlőt vagy hozzátartozóját súlyosan megsérti.

Rendkívüli felmondásnak még a következő esetekben van helye:

#### *Albérlet.*

Jogosulatlan albérletbeadás esetében a bérbeadó az albérló beköltözését megakadályozhatja, ha pedig az albérló már beköltözött, a bérbeadó az albérló kiköltözését követelheti és ha az albérló 3 napon belül nem költözik ki, a bérbeadó a bérletet rendkívüli felmondással megszüntetheti és a bérlőtől kárának megtérítését követelheti.

#### *A bérlemény használatának módja.*

A bérlő köteles a bérleményt és felszereléseit, valamint a lakók közös használatára szolgáló helyiségeket és felszereléseket külön megállapodás esetében a megállapodásnak megfelelően, ilyenek hiányában pedig rendeltetészerűen a rendes gazda gondosságával használni,



megóvni, tisztán tartani és gondozni, továbbá oly hiányokról, amelyek a bérbeadó intézkedését teszik szükségessé, a bérbeadót haladéktalanul értesíteni.

A bérlő köteles haladéktalanul helyreállítani azokat a hiányokat, amelyeket ő, vagy a háznépéhez tartozó személy, vagy alkalmazottja, vagy vendége, vagy a bérleményben az ő jogán tartózkodó más személy a bérleményben, vagy annak felszerelésében, vagy a lakók közös használatára szolgáló helyiségekben, vagy azok felszerelésében akár szándékosan, akár gondatlanságból okozott.

Ha a bérlő, vagy a háznépéhez tartozó személy, vagy alkalmazottja, vagy vendége, vagy a bérleményben az ő jogán tartózkodó személy a bérleményt megállapodásellenesen, megállapodás hiányában a bérlemény rendeltetésének meg nem felelő módon használja, vagy ha a bérleményt, vagy felszerelését, vagy a lakók közös használatára szolgáló helyiségeket, vagy azoknak felszereléseit cselekvéssel, vagy mulasztással lényegesen rongálja és a sérelmes használatot, illetőleg magatartást a bérbeadó írásbeli felhívására azonnal meg nem szünteti, a bérbeadó a bérletet rendkívüli felmondással megszüntetheti. Ugyanez áll arra az esetre, ha a bérlő, vagy a háznépéhez tartozó személy, vagy alkalmazottja más lakó nyugalma jelentékeny mértékben ismételt zavarja. Ha pedig a sérelmes használat, illetőleg magatartás folytatódik, vagy ismétlődik, vagy pedig a személy- vagy vagyon-

biztonságot veszélyezteti, vagy ha a bérlő, vagy a háznépéhez tartozó személy, vagy alkalmazottja a bérbeadót, vagy a háznépéhez tartozó személyt tetteleg bántalmazza, a bérbeadó a bérletet rögtöni hatállyal felmondhatja és mind a három esetben kárának megtérítését is követelheti. Ha az itt körülírt sérelmes magatartását a bérlő háztartási alkalmazottja tanusította, a bérbeadó a bérletet rögtöni hatállyal csak abban az esetben mondhatja fel, ha írásbeli felhívásra a bérlő vétkes háztartási alkalmazottját a fennálló jogszabály szerint lehetséges legrövidebb idő alatt a szolgálatból el nem bocsátja.

Ha az előző bekezdésben említett személy akár szándékosan, akár gondatlanságból más bérlő vagy lakó személy- vagy vagyonbiztonságát veszélyezteti, vagy nyugalma jelentékeny mértékben ismételt zavarja, a bérbeadó a jogaiban sérelmet szenvedett bérlő írásbeli felhívására köteles annak a bérlőnek bérletét az előző bekezdés esetei szerint felmondani, aki vagy akinek a háznépéhez tartozó személy, vagy akinek alkalmazottja, vagy vendége, vagy akinek a jogán a bérleményben tartózkodó személy a sérelmet elkövette. Ha a bérbeadó e kötelezettségének eleget nem tesz, a jogaiban sérelmet szenvedő bérlő a saját bérletét rögtöni hatállyal felmondhatja és a bérbeadótól kárának megtérítését követelheti. Amennyiben a bíróság a felmondás érvényességét meg nem állapítja, a felmondást követelő bérlő a per költségeit a bérbeadónak megtéríteni köteles.



### Házastársak elköltözése.

(1) A házastársak közös lakásának bérlőjéről a férjet kell tekinteni, kivéve, ha a szerződés kifejezett rendelkezése szerint mind a két házastárs bérlő, vagy ha a szerződést a feleség egyedül a maga nevében kötötte meg.

(2) A házastársak lakásuk közös használatának tartamára a bérlő kötelezettségei tekintetében egyetemlegesen felelősek, akkor is, ha a közös lakásnak csak egyik házastárs a bérlője.

(3) Ha az a házastárs, aki az (1) bekezdés értelmében a bérlő, a lakásból elköltözött, a lakásban maradt házastárs jogosult a bérleti jogviszonyba bérlőként belépni. Ez a jog a lakásban maradt házastársat csak abban az esetben illeti meg, ha szándékát házastársa elköltözése napjától számított 15 nap alatt a bérbeadóval írásban közli. Ha a lakásban maradt házastárs belépési jogát nem gyakorolta, a bérbeadó mind a határozott, mind a határozatlan tartamú bérletét rendkívüli felmondással megszüntetheti.

### Kéjő.

(1) Ha a bérbeadó a bérleti szerződés kötéskor nem tudta, hogy a bérlő a rendőrhatalóság részéről nyilvántartott kéjő, a bérleti szerződéstől a bérlő beköltözéséig elállhat s a bérlő beköltözésének megakadályozására írásbeli kérelem alapján a m. kir. rendőrség segélyét veheti igénybe és a bérlőtől kárának megtérítését követelheti.

(2) Ha a bérbeadó a bérlő beköltözése után szerez tudomást arról, hogy a bérlő a rendőrhatalóság részéről nyilvántartott kéjő, a tudomásszerzéstől számított 8 napon belül a bérlő írásbeli értesítésével a bérleti szerződéstől elállhat és a bérlő azonnali kiköltözését követelheti; ha a bérlő azonnal nem költözik ki, a bérbeadó a bérlő kilakoltatásához írásbeli kérelem alapján a m. kir. rendőrség segélyét veheti igénybe. A bérbeadó ezenfelül a bérlőtől kárának megtérítését követelheti.

(3) A m. kir. rendőrség a bérbeadónak vagy meghatalmazottjának írásbeli kérelmére törő segélynyújtás esetében csupán azt vizsgálja, hogy a bérlő a rendőrhatalóság részéről nyilvántartott kéjő-e. A segélynyújtás költségét a bérbeadó előlegezi.

(4) Ha a bérbeadó a (2) bekezdésben említett jogával az ott megállapított határidőn belül nem élt s a bérbeadónak, vagy a vele együttlakó hozzátartozójának személyi körülményei miatt utóbb válik reá, vagy a vele együttlakó hozzátartozójára nézve erkölcsileg lehetetlenné az, hogy a kéjő a bérleményben maradjon, a bérletet rendkívüli felmondással megszüntetheti.

(5) Az előző bekezdések rendelkezései abban az esetben is alkalmazást nyernek, ha a bérlő háznépéhez tartozó személy, vagy a bérleményben lakó alkalmazottja, vagy albérlője a rendőrhatalóság részéről nyilvántartott kéjő és ha őt a bérlő a bérbeadó írásbeli felhívására 8 napon belül nem távolítja el.



*Az előbb említett esetekben az éves bérletet később a bérévnegyed harmadik hónapja 15. napjának déli 12 órájáig bármikor ugyanannak a bérévnegyednek végére lehet felmondani, tekintet nélkül arra, hogy mennyi a bérlet rendes felmondási ideje. Ilyen esetekben a rendkívüli felmondás már az első bérévnegyed végére és a februári bérévnegyedre is szólhat.*

*Havibérletnél, valamint nyárilakás bérleténél a bérlet rendkívüli felmondással bármikor 8 napra, a kizárólag raktározás céljára három hónapra bérelt helyiség és a háztelek bérlete bármikor 15 napra szüntethető meg.*

Éves bérlet esetén, ha a bérlő a bért nem fizeti meg, a bérbeadó rendkívüli felmondással élhet abban az esetben is, ha a fennálló hátralék valamely előző bérévnegyedben keletkezett. A bérbeadónak jogában áll ugyanis a bérlő által bér címen teljesített fizetést elsősorban a hátralék törlesztésére fordítani, még akkor is, ha a bérlő rendelkezése ezzel ellenkezik.

A rendkívüli felmondási jogot a felek mind a határozott, mind a határozatlan tartamú bérletnél gyakorolhatják.

A bírói gyakorlat szerint, ha a bérlő aránylag elenyészően csekély bérösszeggel marad hátralékban, a háztulajdonos a rendkívüli felmondási jogot a bér nem fizetése okából nem gyakorolhatja.

A felek bér nem fizetés esetére írásban rögtöni hatályú felmondást is kiköthetnek.

A vízdíj fizetésének elmulasztása nem felmondási ok. (Kúria 665/906. sz.)

A bérbeadó nem követelhet kártérítést azért, hogy

az ő rendkívüli felmondása miatt üresen maradt helyiséget olcsóbban adta bérbe. (Bpesti tábla 2600/915. sz.)

Csak a bérfizetés elmulasztása rendkívüli felmondási ok, a bérperben felmerült perköltség megfizetésének elmulasztása nem. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 14.516/927. sz.)

A hátralékos, vagy a felmondás után a kiköltözésig terjedő időre eső bér jogfenntartás nélküli elfogadása a jogszerűen eszközölt felmondás hatályát nem szünteti meg. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 13.425/935. sz.)

A rendkívüli felmondás gyakorlása nincsen ugyan jogvesztő határidőhöz kötve, mégis, ha a háztulajdonos a bérlő sérelmes magatartását indokolatlanul hosszabb ideig tiltakozás nélkül tűrte, a rendkívüli felmondási jogáról lemondottnak tekintendő. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 9451/927. sz.)

Lényeges a Lakásbérleti Szabályrendelet 50-ik §-a 6. bekezdésének az az intézkedése, hogy a rendkívüli felmondásban a felmondás alapjául szolgáló okot meg kell jelölni.

Minthogy a Lakásbérleti Szabályrendelet 16-ik §-ának 5. bekezdése szerint a különdíjak, továbbá házfelügyelői díj és szemétpénz fizetésének elmulasztása a bér nem fizetésének jogkövetkezményével jár, a háztulajdonos ezek meg nem fizetése esetén is gyakorolhatja rendkívüli felmondási jogát.

Általában a bérlőt a bér megfizetésére felszólítani nem kell, kivéve, ha a felek között a halasztásadás általában szokásos. Ilyen esetben a háztulajdonos az állandó gyakorlattal nem szakíthat és az



esedékességet követő napon bérlőjét megintés nélkül nem perelheti. (Bpesti törvényszék 31. Pf. 12.419—935. sz.)

Abban az esetben, ha a bérbeadó és a bérlő között egyéb jogviszony is van (pl. ha a bérlő mint iparos a háztulajdonosnak munkái végzett), a bérlő a háztulajdonossal szemben fennálló követelését önhatármúlág csak abban az esetben számíthatja be, ha a bíróság a háztulajdonos tartozását jogerős ítélettel megállapította.

Az éves bérletnél rendkívüli felmondás közlésére vonatkozó mintáink a következők.

1. Bérnemfizetés miatt eszközölt rendkívüli felmondás.

*Tekintetes*

*Nagy Pál tisztviselő úrnak*

*Budapest.*

A Budapesten, VI, Andrássy-út 136. számú házamban Ön által bérelt II. emelet 2. számú háromszobás lakásnak 1937. évi februári negyedére esedékes 450 P bérét a mai napig sem fizette meg, ezért a lakás bérletét 1937. évi április hó 30-ára rendkívüli felmondással felmondom.

Felkérem, hogy felmondásomat három napon belül írásban tudomásul venni szíveskedjék, mert ellenkező esetben a felmondás érvényességének bírói megállapítása iránt a törvényes lépéseket folyamatba teszem.

Budapest, 1937. évi április hó 10.

*Tisztelettel*

Ajánlott.

Kiss Ferenc háztulajdonos.

2. Bér nem fizetés miatt havibérletnél eszközölt rendkívüli felmondás.

*Tekintetes*

*Szelényi Rudolf úrnak*

*Budapest.*

A Budapesten, V, Visegrádi-utca 99. számú házamban II. emelet 4. számú havibérletként bérelt egy szoba-konyhas lakásának 1937. évi május havára esedékes bérét a mai napig sem fizette meg, ezért a lakás bérletét 1937. évi május hó 14-ik napjára rendkívüli felmondással felmondom.

Felkérem, hogy rendkívüli felmondásomat három napon belül tudomásul venni szíveskedjék, mert ellenkező esetben a felmondás érvényességének bírói kimondása iránt a törvényes lépéseket folyamatba teszem.

Budapest, 1937. évi május hó 6.

*Tisztelettel*

Ajánlott.

Kérész Endre háztulajdonos.

3. A bérlemény jogtalan átruházása miatt eszközölt rendkívüli felmondás.

*Tekintetes Sas László úrnak, Budapest.*

Az V, Bálvány-utca 66. sz. házban bérelt 2. sz. üzlethelyiség bérletének egy részét hozzájárulásom kieszközlése nélkül albérletbe adta és az albérlő az Önhöz intézett felhívásom ellenére a helyiségből három napon belül nem köl-



tözött ki, ezért az üzlethelyiség bérletét rendkívüli felmondással 1937. évi május 30-ra felmondom.

Felkérem, hogy felmondásomat három napon belül írásban tudomásul venni szíveskedjék, mert ellenkező esetben a felmondás érvényességének bírói megállapítása iránt a törvényes lépéseket folyamatba teszem.

Budapest, 1937. május 14.

Tisztelettel

Seregély László háztulajdonos.

#### RÖGTÖNI HATÁLYÚ FELMONDÁS.

A határozott vagy határozatlan tartamú bérlet rögtöni hatályú felmondással is megszüntethető. A rögtöni hatályú felmondás annak közlését követő köznap déli 12 órájára szól, hacsak a felmondó fél a felmondásban későbbi időpontot nem jelöl meg.

A rögtöni hatályú felmondás jogával csak az arra alapul szolgáló ok tudomásrajutásától számított 8 napon belül lehet élni és meg kell jelölni az annak alapjául szolgáló okot.

Megjegyezzük, hogy a bérlő kártérítési igényét nem zárja ki, hogy nem élt a rögtöni hatályú felmondás jogával. (Kúria, 3962/917. sz.)

Ha a bérlő rögtöni hatályú felmondási ok alapján felmondás nélkül kiköltözik, de a kulcsokat magánál tartja, a bérleti szerződés nem szűnik meg.

A felmondás az időpont megjelölése nélkül hatálytalan. (Kúria 15.088/934. sz.)

A rögtöni hatályú felmondás indokait a felmondó-levélben akkor is közölni kell, ha volt is más felmondás. (Kúria, 12.726/934. sz.)

A rögtöni hatályú felmondás nem zárja ki, hogy a bérlő a szerződésszegő háztulajdonost a kötelezettségei teljesítésére bírói úton szorítsa. (Kúria, 492. E. H.)

A határozott vagy határozatlan tartamú bérlet rögtöni hatályú felmondásának a következő esetekben van helye:

A bérlemény átadásának módja.

(1) A bérbeadó köteles a bérleményt és annak felszereléseit használható, tiszta, féregmentes és bérleti rendeltetésüknek, valamint a közegészségügy követelményeinek megfelelő, külön kikötött kellékekre vonatkozó megállapodás esetében pedig ezenfelül a megállapodásnak megfelelő állapotban a bérlő használatára bocsátani.

(2) Ha a bérbeadó az (1) bekezdésben említett kötelezettségének egyáltalában nem vagy nem kellő módon tesz eleget és ha a hiány külön kikötött kellékekre vonatkozik, vagy külön (kikötött) kellékekre vonatkozó megállapodás hiányában is, ha a hiány a bérlemény használatát kizárja vagy nagymértékben gátolja, a bérlő

a) a beköltözés előtt a bérleti szerződéstől írásbeli nyilatkozattal elállhat és a bérbeadótól kárának megtérítését követelheti,

b) a beköltözés után, amennyiben a bérbeadó a bérlő írásbeli felhívására sem tesz hala-



déktalanul eleget, az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének, *a bérletet rögtöni hatállyal felmondhatja* vagy a bérbeadó írásbeli értesítése mellett a hiány megszüntetéséről a bérbeadó veszélyére és költségére maga gondoskodhatik, továbbá mind a két esetben kárának megtérítését követelheti.

#### *A bérlemény használatának módja.*

(1) A bérlő köteles a bérleményt és felszereléseit, valamint a lakók közös használatára szolgáló helyiségeket és felszereléseket külön megállapodás esetében a megállapodásnak megfelelően, ilyenek hiányában pedig rendeltetésszerűen a rendes gazda gondosságával használni, megóvni, tisztán tartani és gondozni, továbbá oly hiányokról, amelyek a bérbeadó intézkedését teszik szükségessé, a bérbeadót haladéktalanul értesíteni.

(2) A bérlő köteles haladéktalanul helyreállítani azokat a hiányokat, amelyeket ő vagy a háznépéhez tartozó személy vagy alkalmazottja vagy vendége vagy a bérleményben az ő jogán tartózkodó más személy a bérleményben vagy annak felszerelésében vagy a lakók közös használatára szolgáló helyiségekben vagy azok felszerelésében akár szándékosan, akár gondatlanságból okozott.

(3) Ha a bérlő vagy a háznépéhez tartozó személy vagy alkalmazottja vagy vendége vagy a bérleményben az ő jogán tartózkodó személy

a bérleményt megállapodásellenesen, vagy megállapodás hiányában a bérleményt rendeltetésének meg nem felelő módon használja, vagy ha a bérleményt vagy felszerelését vagy a lakók közös használatára szolgáló helyiségeket vagy azoknak felszereléseit cselekvéssel vagy mulasztással lényegesen rongálja és a sérelmes használatot, illetőleg magatartást a bérbeadó írásbeli felhívására azonnal meg nem szünteti, a bérbeadó *a bérletet rendkívüli felmondással* megszüntetheti. Ugyanez áll arra az esetre, ha a bérlő vagy a háznépéhez tartozó személy vagy alkalmazottja más lakó nyugalma jelentékeny mértékben ismételt zavarja. Ha pedig a sérelmes használat, illetőleg a magatartás folytatódik vagy ismétlődik, vagy pedig a személy vagy vagyonsbiztonságot veszélyeztet, vagy ha a bérlő vagy a háznépéhez tartozó személy vagy alkalmazottja a bérbeadót vagy a háznépéhez tartozó személyt tétleg bántalmazza, a bérbeadó *a bérletet rögtöni hatállyal felmondhatja* és mind a három esetben kárának megtérítését is követelheti. Ha az itt körülírt sérelmes magatartást a bérlő háztartási alkalmazottja tanúsította, a bérbeadó *a bérletet rögtöni hatállyal* csak abban az esetben mondhatja fel, ha írásbeli felhívására a bérlő a vétkes háztartási alkalmazottját a fennálló jogszabály szerint a lehetséges legrovidebb idő alatt a szolgálatból el nem bocsátja.

(4) Ha a (2) bekezdésben említett személy akár szándékosan, akár gondatlanságból



más bérlő vagy lakó személy- vagy vagyonbiztonságát veszélyezteti vagy nyugalmát jelentékeny mértékben ismételten zavarja, a bérbeadó a jogaiban sérelmet szenvedett bérlő írásbeli felhívására köteles annak a bérlőnek bérletét az előző bekezdés esetei szerint felmondani, aki vagy akinek a háznépéhez tartozó személy vagy akinek alkalmazottja, vagy vendége vagy akinek jogán a bérleményben tartózkodó személy a sérelmet elkövette. Ha a bérbeadó e kötelezettségének eleget nem tesz, a jogaiban sérelmet szenvedő *bérlő a saját bérletét rögtöni hatállyal felmondhatja* és a bérbeadótól kárának megtérítését követelheti. Amennyiben a bíróság a felmondás érvényességét meg nem állapítja, a felmondást követelő bérlő a per költségeit a bérbeadónak megtéríteni köteles.

(5) Ha a bérbeadó vagy a háznépéhez tartozó személy vagy alkalmazottja vagy meghatalmazottja a bérlő nyugalmát jelentékeny mértékben ismételten zavarja, vagy a bérlő vagy a háznépéhez tartozó személy személy- és vagyonbiztonságát akár szándékosan, akár pedig gondatlanságból veszélyezteti és a bérlő írásbeli felhívása ellenére sérelmes magatartását folytatja, vagy ismétli, vagy a bérlőt vagy a bérlő háznépéhez tartozó személyt tétleg bántalmazza, a bérlő *a bérletet rögtöni hatállyal felmondhatja* és kárának megtérítését követelheti. Ha az itt körülírt sérelmes magatartást a házfelügyelő, annak hoz-

zártartozója vagy alkalmazottja tanusította, a bérlő a bérletet rögtöni hatállyal csak abban az esetben mondhatja fel, ha a bérbeadó a bérlő írásbeli felhívására a házfelügyelőt a szolgálattól haladéktalanul el nem bocsátja.

#### *A bérlemény karbantartása.*

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni arról, hogy a bérlemény és annak felszerelései, valamint a lakók közös használatára szolgáló helyiségek és felszerelések (25. §) a bérlet egész tartama alatt rendeltetésszerűen használhatók maradjanak.

(2) A bérbeadó köteles a bérlet egész tartama alatt előállott minden olyan hiányt, amely miatt a bérleményt vagy annak felszereléseit, valamint a lakók közös használatára szolgáló helyiségeket és felszereléseket rendeltetésszerűen használni nem lehet, a helyreállításra szükséges legrövidebb időn belül megszüntetni, kivéve, ha a hiányt a bérlő vagy a háznéphez tartozó személy vagy alkalmazottja vagy vendége vagy a bérleményben az ő jogán tartózkodó személy akár szándékosan, akár gondatlanságból okozta.

(3) Ha a bérbeadó a (2) bekezdésben említett kötelezettségének a bérlő írásbeli felhívására késedelem nélkül eleget nem tesz, vagy a bérbeadó intézkedésének bevárása veszéllyel járhat, a bérlő a hiány megszüntetéséről a bérbeadó veszélyére és költségére maga gondoskodhatik és a költség megtérítését követelheti.



## VI. FEJEZET.

## A HÁZKEZELŐ VAGY HÁZGONDNOK.

Ha a háztulajdonos elfoglaltsága, szakértelmének hiánya miatt vagy egyéb okból a házát maga kezelni nem óhajtja, ezzel mást is megbízhat. Ezt a megbízottat házkezelőnek vagy házgondnoknak nevezzük. A házkezelő jogkörét a Lakásbérleti Szabályrendelet 56. §-ának első bekezdése szabályozza. Eszerint a házkezelő a bérleti jogviszonyra vonatkozólag (lakásbérbeadás, felmondás, béremelés, bérleszállítás stb.), továbbá a ház kezelésével rendszerint járó ügyekben (pl. házfelügyelők, segédházfelügyelők alkalmazása vagy elbocsátása), minden jogügyletre és jogcselekményre jogosult.

A házkezelő hatáskörét a Lakásbérleti Szabályrendelet 56. §-ának második bekezdése annyiban korlátozza, hogy a bérleti szerződést egy évnél hosszabb időre csak a háztulajdonos írásbeli felhatalmazása alapján köthet, vagy bonthat fel. A Lakásbérleti Szabályrendelet kiemeli, hogy a házkezelő a bérbeadó nevében jár el. Ebből következik, hogy saját nevében — mint házkezelő — a bérbeadót bíróság előtt nem képviselheti és természetesen pert nem indíthat.

A Lakásbérleti Szabályrendelet 56. §-a kifejezetten kizárja azt, hogy a házkezelő (házgondnok)

ebben a minőségében a bérbeadót bíróság előtt — tehát akár peres, akár perenkívüli eljárásban — képviselhesse. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 9927/936. sz.)

A Lakásbérleti Szabályrendelet 56. §-a értelmében ugyan a házkezelő (házgondnok) a bérbeadót bíróság előtt képviselni nem jogosult, — ez a rendelkezés azonban a keresettel fellépő személy egyébkénti perképességét még nem zárja ki. A házgondnok csak ebben a minőségében nem járhat el a bíróság előtt a bérbeadó nevében. Ez a rendelkezés nem zárja ki azt, hogy a házgondnok más minőségben a Pp. 95. §-a alapján mint meghatalmazott képviselhesse a nem személyesen fellépő bérbeadót, ha a Pp. 95. §-ának 1—4. pontjában felsorolt esetek valamelyikében arra külön meghatalmazást nyer, de nem zárja ki azt sem, hogy a Pp. 94. §-a alapján eljárasson vagy külön feljogosítás alapján — tekintettel a m. kir. Kúria jogegységi tanácsának 43. sz. polgári döntvényére — a maga nevében felperesként fellépessen. (Bpesti törvényszék 31 Pf. 9698/936. sz.)

A háztulajdonos a házkezelő jogkörét egyéb irányban is korlátozhatja. Ez a korlátozás, valamint a meghatalmazás megszűnése a bérlővel, vagy más harmadik személlyel szemben csak akkor hatályos, ha arról a bérbeadó a bérlőt vagy a harmadik személyt írásban értesítette. A házkezelő közigazgatási hatóságok előtt a háztulajdonost képviseli, a hatóságok végzéseit, a fizetési meghagyásokat, az adóívet átveheti, a kivetett adó ellen fellebbezhet. (14.332/1932. P. sz., közigazg. bíróság.) A Közigazgatási Bírósághoz azonban saját nevében panaszt nem adhat be. Önként értendő, hogy a háztulajdonos a ház ügyeiben maga



is eljárhat, még akkor is, ha házkezelője van. (Saját nevében perelhet. Budapesti kir. törvényszék 20. Pf. 13.920/933.)

A háztulajdonos a házkezelő hatáskörét külön megbízás alapján tágíthatja is. A házkezelő a lakbérek beszedésére természetesen jogosult. A háztulajdonos a gondnoka által törvényes hatáskörön belül gyakorolt felmondási nyilatkozatot saját nevében érvényesítheti. (Kúria 5339/933. sz.)

A házkezelőnek, amennyiben erre vonatkozólag más megállapodás nincsen, nézetünk szerint háromhónapi felmondásra van igénye, mások szerint a megbízás, a jogviszony bizalmi természeténél fogva, a házkezelőtől felmondás nélkül is azonnali hatállyal megvonható. Amennyiben a házkezelő természetbeni lakást is kap, úgy a Kuria 4174/1930. számú ítélete szerint háromhónapi felmondásra van igénye. Ebből okszerűleg az következik, hogy a házkezelőt a háromhónapi felmondási idő valóban megilleti.

A házkezelői díjak az adóvallomásban a nyers bérjövodelemből levonhatók.

Hogy valaki házgondnok-e vagy sem, azt nem annyira a használt kifejezések betűszerinti értelme (pl. a háztulajdonos a megbízólevélben a házfelügyelőt házgondnoknak nevezi) a végzett munka és hatáskör, mint inkább a felek határozott akarata dönti el. Ezt az álláspontot foglalta el a budapesti kir. Törvényszék 25. Pf. 16.988/1932. számú ítéletében, midőn, bár a perben szereplő fél lakása felett „házgondnok” szövegű tábla függött, őt házfelügyelőnek minősítette. Félreértések és későbbi viták elkerülése végett helyes a házkezelővel írásbeli megállapodást

létesíteni. Az ilyen írásbeli megállapodás célszerű szövege a következő:

Budapest, 1937 május 1.

Tek. dr. Fehér János ügyvéd úrnak

Budapest.

Megbízom Önt a Székesfővárosi Lakásbérleti Szabályrendeletben körülírt teljes jogkörrel a VIII. ker., Práter-utca 145. számú házam kezelésével. Ügyvéd úr az egyes bérleményeket a jelenlegi bérösszege alacsonyabb bérért csak az előzetes hozzájárulásommal adhatja bérbe. Ugyancsak előzetes írásbeli beleegyezésem szükséges minden olyan javítás és beruházás eszközéséhez, melynek összege a 100 pengőt meghaladja.

A ház részére házfelügyelőt csak én alkalmazhatok, szolgálatából a házfelügyelőt csak én bocsáthatom el.

Felelőséget vállalt a ház rendben tartásáért és a tisztaság ellenőrzéséért. A Lakásbérleti Szabályrendelet és a Közigazgatási Szabályok ide vonatkozó rendelkezésének teljesítéséről gondoskodik. A ház kezelésével kapcsolatos minden hatósági eljárásért és bírságért szavatol.

Házgondnoki működése fejében Önt a ház-bérnek 3<sup>0</sup>/<sub>0</sub>-a illeti meg, amely negyedévi utólagos részletekben esedékes. Egyben igazolom azon megállapodásunkat, hogy ebben a díjazásban hatóságok elleni eljárások, a perek vitele, adóvallomások elkészítése és beadásának díjazása bennfoglaltatik és azokért ügyvéd úr tőlem



semmi néven nevezendő külön díjat nem igényelhet. Az eljárásokkal kapcsolatosan felmerült készkiadásait negyedévenként a 3<sup>0</sup>/<sub>0</sub>-os javadalmazásával egyidejűleg kiegyenlítem. Kölcsönösen háromhónapi felmondási időben állapodtunk meg, amely felmondási jog február, május, augusztus vagy november 1-én gyakorolható.

Teljes tisztelettel

Kiss János háztulajdonos.

## VII. FEJEZET.

### HÁZFELÜGYELŐ ÉS SEGÉDHÁZFELÜGYELŐ.

Régi és nagy problémája mind a háztulajdonosoknak, mind a házfelügyelőknek és a segédházfelügyelőknek az egymás közötti jogviszony. Sok felesleges izgalomtól, pereskedéstől és költségtől mentesülnek abban az esetben, ha tisztában lesznek azokkal a jogszabályokkal, amelyek e tekintetben érvényben vannak.

#### *A házfelügyelő alkalmazása.*

#### *Ki lehet házfelügyelő?*

A házfelügyelőt a háztulajdonos, vagy annak meghatalmazottja, a házkezelő alkalmazza. Amíg régebben a házfelügyelő személyének megválasztását illetőleg a háztulajdonos semmilyen irányban korlátozva nem volt, addig a most életbe lépett Lakásbérleti Szabályrendelet 58. §-a a háztulajdonosnak ezt a jogát korlátozza. Az idézett szakasz kimondja ugyanis, hogy a háztulajdonos köteles gondoskodni arról, hogy ha a Lakásbérleti Szabályrendelet egyéb pontjaiban körülírt teendőket a háztulajdonos a házfelügyelővel végezteti el (a háztulajdonos nem köte-



les házfelügyelőt alkalmazni, hanem a szükséges munkálatokat vagy maga, vagy hozzátartozója elláthatja, amint ez kisebb házaknál elő is fordul), úgy ilyen minőségben nem alkalmazható olyan egyén, aki nem önálló, aki magyarul beszélni, olvasni és írni nem tud, akit vagy akinek vele közös háztartásban élő házastársát büntett miatt vagy az állam és társadalmi rend, a magyar állam vagy a magyar nemzet megbecsülése ellen, a szemérem ellen vagy nyereségvágyból elkövetett vétség miatt habár nem jogerősen szabadságvesztés büntetésre elítéltek a bűnvádi eljárás tartama alatt és a büntetés kiállása után 10 év alatt, továbbá az, aki vagy akinek vele közös háztartásban élő házastársa üzleténél vagy foglalkozásánál fogva erkölcsrendészeti ellenőrzés alatt áll, végül azt, aki részegséggel nyilvános helyen elkövetett botrányokozás vagy más, a lakásbérleti szabályrendeletben megállapított kihágás miatt 2 éven belül két ízben el volt ítélve, a második ítélet jogerőre emelkedésétől számított két év alatt. Tehát olyan személy, akit első fokon az itt felsorolt bűncselekmények miatt a bíróság elítél, házfelügyelőül nem alkalmazható.

A háztulajdonos helyesen jár el, ha a házfelügyelőtől alkalmaztatásakor újkeletű erkölcsi bizonyítványt kér.

### *Ellenérték a házfelügyelői állásért.*

A Lakásbérleti Szabályrendelet 58. §-ának 2. pontja az eddigi gyakorlattal ellenkező álláspontot foglal el, mert most már a házfelügyelő alkalmazásáért sem a háztulajdonos, sem a szolgáltatából kilépő

házfelügyelő vagy bármely harmadik személy ellenértéket ki nem köthet s el nem fogadhat.

Az ilyen kikötés semmis és az e címen fizetett összeg visszakövetelhető.

Mint hogy a házfelügyelők elhelyezését rendszert ezzel foglalkozó közvetítők eszközlik, ezek működésükért a közvetítői díjat továbbra is igényelhetik. Ez a közvetítési díj nem lehet azonban olyan magas, hogy abból nyilvánvalólag megállapítható legyen, hogy a közvetítői díj tulajdonképpen „lelépési díj” és a felek a Lakásbérleti Szabályrendelet kijátszása végett a „lelépési díj”-at „közvetítési jutalék” formájába burkolták. Ez esetben a színlelt ügylet (lelépési díj) semmis és a lefizetett összeg visszakövetelhető.

Óvadék mint a multban, úgy ezután is kérhető.

A zárgondnok házfelügyelőt alkalmazhat és házfelügyelőnek joghatályosan felmondhat. (Bpesti törvényszék 31. Pf. 15.323/932. sz.)

A portás, ha házfelügyelői teendőket nem végez, nem tekinthető házfelügyelőnek. (Kúria 5560/933. szám.)

### *Megállapodás a házfelügyelővel.*

A házfelügyelő alkalmazásánál nem kell okvetlenül írásbeli szerződést kötni, mert a Lakásbérleti Szabályrendelet a háztulajdonos és a házfelügyelő között fennálló jogviszonyt szabályozza és eszerint ilyen írásbeli megállapodás nem kötelező.

Ha azonban a házfelügyelőt a szerződés olyan munkálatokra is kötelezi, amelyek nem tartoznak a



szoros értelmében vett házfelügyelői teendőkhöz, (de amelyeknek elvégzését a Lakásbérleti Szabályrendelet vagy más hatósági rendelkezés nem tiltja), akkor célszerű írásbeli megállapodás kötése.

Az írásbeli megállapodásnak magában kell foglalnia mindazokat a különleges kikötéseket és kötelezettségeket, amelyeket a házfelügyelő vagy a háztulajdonos magára vállalt. Megjegyezzük, hogy a Lakásbérleti Szabályrendelet 61. §-ának 3. pontja szerint olyan házban, amelyikben bérlő van, sem a házfelügyelő, sem hozzátartozói, a házfelügyelői tennivalókon felül más teendőkre, különösen háztartási alkalmazotti munkára vagy magánszolgálatra (takarítás, mosás stb.) nem kötelezhetők.

A háztulajdonos köteles a házfelügyelőnek a szolgálati viszony tartamára a kapuhoz lehetőleg közeleső és a közegészségügy követelményeinek megfelelő szolgálati lakást adni, amelyet a házfelügyelő a szolgálati viszony megszűnése esetében azonnal kiürítve visszabocsátani köteles.

Ha a házban tíznél több, bérbeadás céljára szolgáló lakószoba van, a háztulajdonos a házfelügyelő szolgálati lakásáért külön ellenértéket nem követelhet. Az ezzel ellenkező megállapodás semmis. Megjegyezzük, hogy a szolgálati lakásba vagy annak egy részébe lakót vagy ágyrajárót befogadni a háztulajdonos hozzájárulása nélkül nem szabad.

Ha a házfelügyelői lakást a férj és feleség közösen használják, mindkettőjüket házfelügyelőként alkalmazottnak kell tekinteni, kivéve, ha írásbeli megállapodás szerint csak a férj vagy csak a feleség van alkalmazva.

Ilyen írásbeli megállapodásra a bérlővel szemben azonban csak akkor lehet hivatkozni, ha a háztulajdonos erről a bérlőt írásban értesítette.

A házfelügyelő alkalmaztatásánál igen lényeges körülmény a szóban forgó egyén személye és megbízhatósága. Különösen fontos ez nagyobb házakban, ahol a házfelügyelő veszi át a bérlőktől befolyó házbért. Ezért célszerű, ha a háztulajdonos a házfelügyelőről kimerítő információt szerez be. Ha az illető előzőleg házfelügyelő volt, a háztulajdonos a régi háztulajdonosnál érdeklődjék, ha máshol volt vagy van alkalmazásban, úgy személyes körülményeiről, megbízhatóságáról a munkaadójánál érdeklődjék.

A háztulajdonosnak meg kell győződnie arról is, hogy a házfelügyelőjelölt erkölcsileg kifogástalan előéletű, anyagilag megbízható-e s óvadék céljára megfelelő pénzüsszeggel rendelkezik-e.

A biztosíték adásának több módja van. A legegyszerűbb az az eset, ha a házfelügyelőnek vagy valamelyik hozzátartozójának ingatlana van és a háztulajdonos érdekeit telekkönyvi bekebelezéssel tudja biztosítani. Ebben az esetben a következő megállapodás létesítése ajánlatos.

Tekintetes Kiss János háztulajdonos úrnak

Budapest,

VI, Vilma királynő-út 128.

Ön a mai napon a VIII. ker. Práter-utca 145. számú házában 1937. évi november 1-ére házfelügyelőül alkalmazott.



A házat rendbentartani és a Lakásbérleti Szabályrendelet megfelelő rendelkezéseinek minden tekintetben eleget tenni tartozom. Miután a házból eredő jövedelmem után kereseti adót kell fizetnem, köteles vagyok negyedévenként nyugtával igazolni, hogy az esedékes adó összegét befizettem. Ha ezt nem tenném, tekintettel arra, hogy Ön a kereseti adóm befizetéséért felelősséggel tartozik, joga van Önnek azt az összeget terhemre kifizetni.

A házfelügyelői teendők ellátása fejében a Lakásbérleti Szabályrendeletben előírt díjak engem illetnek meg és élvezem a rendelkezésemre bocsátott földszint 1 szoba-konyhás házfelügyelői lakást.

Amennyiben a szolgálati viszony tartama alatt valamely lakótól az illeményeim nem sikerülne behajtanom, úgy ezen a címen Önnel szemben semmi néven nevezendő kártérítési igényt sem a szolgálati viszony tartama alatt, sem annak megszűnte után nem támaszthatok.

A szolgálati viszonyt minden hó 1-én, vagy 15-én kölcsönösen megállapított 15 napi felmondási idővel megszüntethetjük.

Tekintve, hogy e házfelügyelői lakásban a feleségemmel lakom, megállapodtunk abban, hogy házfelügyelőként kizárólag én vagyok alkalmazva.

Miután a házbért a lakóktól én szedem be és nálam ideiglenesen nagyobb pénzösszeg is lesz, amely a háztulajdonos úr tulajdona, biztosítékképpen a Kispest, Petőfi Sándor-utca 128.

számú tehermentes házamra egyidejűleg 2000 aranypengő erejéig külön bekebelezési engedélyt adok. Ez a biztosíték egyúttal azoknak az esetleges károknak fedezetére is szolgál, amelyek a háztulajdonos urat az én kötelességeim elmulasztásából érhetik. Ez a biztosíték szolgál továbbá az esetleg ellenem indítandó felmondási per költségeinek fedezetére is.

Budapest, 1937. .... hó.

Teljes tisztelettel

Nagy Péter bádogosmester.

Ha a házfelügyelőnek ingatlanvagyonra nincsen, vagy ha a háztulajdonos helyesebbnek tartja a készpénzóvadékozt, ebben az esetben a megállapodás szövege a következőképpen módosul:

A jelen megállapodásban elvállalt összes kötelezettségem biztosítására háztulajdonos úrnak készpénzben 1000, azaz Egyezer pengőt óvadékkul egyidejűleg átadtam. Ha szolgálati viszonyommal kapcsolatban kötelességeim elmulasztása miatt vagy a pénzkezelésem folytán Önt károsodás érne, úgy óvadékból magát bírói közbenjárás nélkül összes kára erejéig kielégítheti.

Miután az utóbbi években a koronaérték romlása folytán sok vita támadt az óvadék visszafizetése körül, célszerű, ha a házfelügyelő fenntartás nélkül kiállított takarékkönyvet ad át. Ez a takarékkönyv a házfelügyelő nevére szól, a kamatot ő kapja, viszont



a háztulajdonosnak felhatalmazása van arra, hogy magát felmerülő összes kára erejéig kielégíthesse.

Ebben az esetben az előző mintául szolgáló megállapodás megfelelő szakasza a következőképpen módosul:

A jelen megállapodásban elvállalt kötelezettségeim biztosítására háztulajdonos úrnak a Magyar-Olasz Bank által nevemre 1000 pengőről szóló fenntartás nélkül kiállított betétkönyvet (száma 124.570) óvadéku átadtam azzal, hogy ebből mindazokra a károkra nézve, amelyeket elvállalt kötelezettségeim elmulasztása vagy a pénzkezelésem folytán okozok, magát minden bírói közbenjárás nélkül kielégítheti és a megfelelő összeget a betétkönyvből kiveheti. Ajánlott levélbeli felhívásra 8 napon belül az így előállott hiányt pótolni tartozom.

#### *A ház felügyelete és a házfelügyelő kötelessége.*

A Lakásbérleti Szabályrendelet 57-ik §-a szerint a háztulajdonos köteles a ház felügyeletével, rendbentartásával és tisztántartásával járó teendők elvégzéséről gondoskodni. Az 59. § szerint ezeket a munkákat a házfelügyelő látja el, nevezetesen:

1. házfelügyelő köteles a ház felügyeletével, rendbentartásával és tisztántartásával járó összes munkákat elvégezni,

2. köteles különösen

a) a járdát a szükséghez képest, de naponként legalább egyszer seperni és a szükséghez képest locsolni, a kapualját, a folyosókat, a lépcsőházakat és

a folyosók rácsait naponként seperni, illetőleg leporolni, a kapualját hetenként legalább kétszer, az udvart, a fölépcsőket és a folyosókat hetenként legalább egyszer felmosni, a folyosókon, a lépcsőházakban és a kapun az ablakokat, valamint a fémtárgyakat havonként legalább egyszer megtisztítani, az egész házban félévenként gondos takarítást végezni, a pincét és a padlást negyedévenként kitakarítani, a havat — szükség esetén naponként többször is — a járdáról, továbbá a lakók közös használatára szolgáló helyiségekhez vezető, valamint a pincéhez és a padláshoz vezető utakról eltakarítani és ezeket az utakat és a járdát, ha sikosak, a szükséghez képest felhinteni és azokról az esővizet leseperni;

b) az udvart, a kapualját, a lépcsőket, a folyosókat és a lakók jegyzékét sötétség beálltától kezdve este 10 óráig, a lakók közös használatára szolgáló egyéb helyiségeket a használati idő tartamára kellően világítani, köteles gondoskodni arról, hogy az egyemeletes ház fölépcsőháza az emeleten, a többemeletes ház fölépcsőháza pedig legalább minden második emeleten este 10 órától éjjel 12 óráig állandóan legyen világítva, az éjszaka többi óráiban pedig a lakásba igyekvőknek, vagy a lakásból távozóknak köteles kellő világítással szolgálni. (Ha azonban a fölépcsőháznak alkalom szerint szükséges világításra önműködő villamoskapcsoló áll rendelkezésre, a bérbeadó este 10 óra után a fölépcsőházat állandóan világítani nem köteles.);

c) köteles a házfelügyelő kapuzárás előtt meggyőződni, hogy a kapu csengője működik-e;



d) a ház kapuját köteles október hónap elsejétől bezárólag április hónap 30. napjáig terjedő időszakban este 10 órától reggel hat óráig, május hónap első napjától bezárólag szeptember hónap 30. napjáig terjedő időszakban pedig este 10 órától reggel 5 óráig zárva tartani és a csengetésre a kaput haladéktalanul kinyitni. A kapu a bérlők előzetes hozzájárulásával fenti időn túl is zárva tartható, de az időntúli kapunyitásért kapupénz nem követelhető;

e) az épület a kapuzárás után tűzbiztonsági szempontból megvizsgálandó és ellenőrzendő, hogy a folyosókon, a lépcsőházakban és a félreeső helyeken nem tartózkodnak-e a közbiztonságot veszélyeztető egyének;

f) a házfelügyelő köteles felvonót kezelni és a szállítást a szabályrendelet 27-ik §-a rendelkezésének betartásával eszközölni;

g) a ház rendjét és nyugalma fenntartani;

h) a bérlőkkel, az albérlőkkel és ezeknek hozzátartozóival szemben tisztelettudó és tárgyilagos magaviseletet tanúsítani;

i) a lakók közös használatára szolgáló helyiségek megfelelő tisztántartását ellenőrizni;

j) a szemetet a lakóktól oly alkalmas időben összeszedni és kihordani, hogy azt naponkint a szokásos időben lehessen elfuvarozni;

k) a hatósági nyomtatványokat utasításszerűen és pontosan szétosztani, illetve összegyűjteni;

l) a bérlők és albérlők részéről rendelkezésre bocsátott adatok (bejelentő- és kijelentőlapok) alapján minden bérlőről, albérlőről és háztartási alkalma-

zotról a betűsoros nyilvántartójegyzéket pontosan vezetni;

m) a bérlőkről, albérlőkről és a háztartási alkalmazottakról vezetett nyilvántartójegyzéket a bíróság, a rendőrség vagy más hatóság vagy a m. kir. posta és távirda közegeinek kívánatára bármikor felmutatni és az erre vonatkozó felvilágosításokat haladéktalanul megadni.

A háztulajdonos köteles gondoskodni arról, hogy a fenti *a—m*)-ig megjelölt teendőket a házfelügyelő ellássa. Amennyiben a házat nem maga a háztulajdonos kezeli, a háztulajdonosnak ez a kötelessége azt terheli, aki jogszabály vagy szerződés értelmében a ház kezelésére jogosult. (A haszonélvező, házhaszonbérlő, házgondnok, társasháztulajdonnál a közös képviselő, a házkezelői jogkörrel felruházott zárgondnok, vagy más személy.)

Ez a rendelkezés a háztulajdonost esetleg terhelő magánjogi vagyoni felelősségét nem érinti.

Mint említettük, a házfelügyelő köteles a fentebb *a—m*)-ig felsorolt teendőket ellátni, kötelessége ezenkívül a lakókkal szemben tisztelettudó magaviseletet tanúsítani (ez a magatartás nemcsak a házfelügyelőre, hanem háznépére is kötelező) és mindazokat a tennivalókat is ellátni, amelyeknek elvégzésére őt a hatósági rendelkezések és egyéb jogszabályok kötelezik.

A házfelügyelő a lakók családi életének belső viszonyai, továbbá az egyes lakók részére szóló vagy kézbesített hatósági iratok, valamint a lakóktól a hatóság részére átvett iratok tartalma felől csak ható-



ság részére adhat felvilágosítást (titoktartási kötelezettség).

A házfelügyelő nem végezhet olyan ipari terméketű munkát, amely a fennálló jogszabályok értelmében csak ipari jogosítvány alapján végezhető.

Ez az intézkedés megfelel az ipartörvény szellemének és rendelkezéseinek, mely szerint ipari munkát iparszerűen csak az végezhet, akinek megfelelő iparigazolványa van. Természetszerűleg, ha a házban oly munkálat fordul elő, amely sürgős intézkedést tesz szükségessé és a hibának tulajdonképpen csak ideiglenes megjavításáról van szó, úgy ezt a házfelügyelő már a veszély miatt is elvégezheti, sőt köteles azt elvégezni. Ha a házfelügyelőnek bizonyos iparágban iparigazolványa van, úgy az ennek körében elvégezhető munkát nem mint házmester, hanem mint iparos eszközölheti.

A házfelügyelő munkálatainak elvégzésére szükséges tisztítóeszközöket és szerszámokat a háztulajdonos minden ellenszolgáltatás nélkül a házfelügyelő rendelkezésére bocsátani köteles.

A Lakásbérleti Szabályrendelet 59-ik §-ának 4-ik pontja nem tiltja az ezzel ellenkező megállapodást, így tehát ez a teher előzetes megállapodás alapján a házfelügyelőre áthárítható.

A ház világításáról, valamint a felvonó üzemeltetéséről és javításáról nem a házfelügyelő, hanem a háztulajdonos tartozik saját költségén gondoskodni. Errevonatkozólag a háztulajdonos és a házfelügyelő között létrejött ellenkező megállapodás semmis.

### *A házfelügyelő jogköre.*

A házfelügyelő a bér beszédésére jogosult. Ez a jog őt csak abban az esetben nem illeti meg, ha a felek ezt kizárták és erről a háztulajdonos a bérlőt értesítette.

Nincsen azonban feljogosítva a házfelügyelő a jövőbeni bér felvételére, sem pedig fizetési halasztásokat nem engedélyezhet.

A házfelügyelő a bérlő írásbeli felmondásának átvételére fel van hatalmazva. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a felmondást el is fogadhatja. E tekintetben a háztulajdonosnak vagy a házkezelőnek kell nyilatkoznia.

### *A házfelügyelő köztisztasági kötelessége.*

A házfelügyelő ellenőrzi, hogy a bérlők részére szemetet vagy kocszot csak puttonyban vagy kosarakban rakjanak le. A lerakásnál a járdát hosszabb ideig elfoglalni nem szabad.

Háztetőről vagy erkélyekről a hónap az utcára való lesöpörése reggel hét óráig eszközölhető, előzőleg azonban mindig kitűzendők a szükséges intő- és óvójelek. Ugyanezek az óvóintézkedések szükségessé a tetőjavításnál is.

A házfelügyelő tartozik a ház előtti járdát seprni (seprés előtt fellocsolni), télen pedig a havat elseprni és a sikos járdát behinteni.

Szemetet, söpredéket, cserép- vagy egyéb hulladékot az utcára, közterekre kirakni, vagy csatornába hányni nem szabad.



### A házfelügyelő felmondása.

A házfelügyelő a Lakásbérleti Szabályrendelet szerint nem tekinthető bérlőnek, ezért az általános felmondás szabályaitól a felmondása is eltér. A Lakásbérleti Szabályrendelet 61. §-ának 5. pontja szerint ugyanis a házfelügyelő szolgálati viszonya a szerződő felek bármelyike részéről háromhavi felmondással megszüntethető.

A felek a felmondás idejét ettől eltérőleg is szabályozhatják, rövidebb vagy hosszabb időben is megállapodhatnak. Olyan megállapodást azonban, hogy a felmondási idő a házfelügyelővel szemben rövidebb, a háztulajdonossal szemben hosszabb, nem köthetnek.

A felmondás csak bérévnegyed alkalmával az illető hónap 14. napjának déli 12 órájáig történhetik és csak a következő bérévnegyed első napjára szólhat. A háztulajdonos a házfelügyelőnek, vagy a házfelügyelő a háztulajdonosnak február 1-ére is felmondhat.

A Lakásbérleti Szabályrendelet 61. §-ának 7. pontja értelmében a felmondást a házfelügyelővel írásban kell közölni.

Ha a házfelügyelőről megállapítást nyert az, hogy a Lakásbérleti Szabályrendelet 58. §-a szerint házfelügyelőnek alkalmazható sem lett volna, úgy a háztulajdonos, amint az alkalmaztatást kizáró oknak tudomására jut, köteles a házfelügyelőnek a legközelebbi bérévnegyedre írásban felmondani.

Ha a háztulajdonos a házfelügyelőnek fel akar mondani, akkor a házfelügyelőhöz a következő levelet intézi:

Tekintetes

Kovács Péter házfelügyelő úrnak

Budapest,  
VIII, Örömvölgy-u. 172.

A VIII. ker. Örömvölgy-utca 172. számú házban viselt házfelügyelői állását 1937. évi február 1-ére felmondom. Felkérem, hogy ugyanezen a napon szolgálati lakását is kiürítve bocsássa rendelkezésemre.

Felkérem, hogy ezt a felmondást három napon belül írásban elfogadni szíveskedjék, mert különben kénytelen leszek a bírói eljárást folyamatba tenni.

Tisztelettel

Kiss János.

Budapest, 1936. november 2.

Ajánlott.

Ha a házfelügyelő a felmondást tudomásul veszi, úgy más teendő nincsen. Ha azonban erre az ajánlott levélre nem válaszolna, vagy pedig válaszában a felmondást nem fogadná el, akkor minden további tárgyalás, levelezgetés helyett célszerű a keresetei megindítani. Ez a következő mintájú beadvány alapján történik:



A tekintetes budapesti  
központi kir. Járásbírósághoz.

Keresetlevele

Kiss János háztulajdonos, budapesti lakos (VI, Vilma királynő-út 128.)

felperesnek

Kovács Péter házfelügyelő, budapesti lakos, alperes ellen (I. VIII, Örömvölgy-utca 172.)

felmondás érvényességének bírói kimondása és jár. iránt.

(2 példány és 1 felzet.)

Ha a felmondás magánúton történt és a házfelügyelő a felmondást elfogadta, akkor további teendő nincsen.

Ha azonban a háztulajdonos mégis teljesen biztos akar lenni abban, hogy a házfelügyelő szolgálati lakását idejében elhagyja, akkor a háztulajdonos a polgári perrendtartás 131. § 2-ik bekezdése alapján keresetet indíthat.

Ebben az esetben ugyan a bíróság a háztulajdonost perköltségben — ha a házfelügyelő a tárgyaláson a kereseti jogot elismeri —, el fogja marasztalni azzal a megokolással, hogy az alperes a perre okot nem adott, mégis megéri a költséget az a biztonság, hogy a felmondási idő lejártakor a háztulajdonosnak a végrehajtásra van joga. A kereset mintája a következő:

Tekintetes kir. Járásbíróság!

Kovács Péter házfelügyelő, budapesti lakos, alperesnek a VIII. Örömvölgy-utca 172. sz. házamban viselt házfelügyelői állását az F) 1. alatti levéllel 1937. február 1-ére felmondottam.

Alperes a felmondást nem fogadta el, ezért tisztelettel kérem:

hogy keresetlevelem tárgyalására határnapot kitűzni és befejezett tárgyalás után az alperessel az F) 1. alatti levéllel közölt felmondást érvényesnek kimondani és az alperest ítéletileg arra kötelezni méltóztassék, hogy a szolgálati lakását 1937. február 1-én kiürítve bocsássa rendelkezésemre és a felmerült összes perköltséget 15 nap alatt — végrehajtás terhével — fizesse meg.

Tisztelettel  
Kiss János.

(A keresetet 2 példányban és 1 felzettel kell beadni.)

Tekintetes közp. kir. Járásbírósághoz

(Budán az I—III. ker. kir. Járásbírósághoz)

Budapesten.

Keresetlevele:

Kiss János háztulajdonos, felperesnek, Budapest, VI, Vilma királynő-út 128,

Kovács Péter házfelügyelő, alperes ellen, lakik Budapest, VIII, Örömvölgy-utca 172,

szolgálati lakás átadása iránt.

Tekintetes kir. Járásbíróság!

Kovács Péter házfelügyelő, budapesti lakos, alperesnek a VIII, Örömvölgy-utca 172. számú házamban elfoglalt házfelügyelői állását 1937. évi február 1-ére felmondottam. Alperes ezt a felmondásomat az F) 1. alatt másolatban mellékelt levelével el is fogadta. A Pp. 131. §-ának 2-ik bekezdése alapján tisztelettel kérem:

hogy jelen keresetlevelem tárgyalására határnapot kitűzni és befejezett tárgyalás után alperest ítéletileg arra kötelezni méltóztassék, hogy a házfelügyelői viszony megszűnése folytán a VIII, Örömvölgy-utca 172. számú házamban a szolgálati, házfelügyelői lakást, amely a ház földszintjén egy udvari szoba és konyhából áll, 1937. évi február 2.-án fellebbezésre való tekin-



tet nélkül és végrehajtás terhével kiürítve rendelkezésemre bocsátani és a perköltséget 15 nap alatt megfizetni tartozik.

Perérték 600 pengő.

Tisztelettel

Kiss János.

A hozott marasztaló ítélet fellebbezésre való tekintet nélkül végrehajtható.

A polgári perrendtartás 627. §-a alapján a lakás-visszabocsátási pert megindítani nem lehet, mert ez az intézkedés a házfelügyelői lakásra nem vonatkozatható.

Fontosnak tartjuk még megjegyezni, hogy a jelenlegi jogszabályok szerint a szolgálati lakás kiürítése végrehajtási úton még mindig a Lakásügyi Miniszteri Bizottsághoz tartozik és ez rendeli ki a végrehajtást foganatosító bírósági kiküldöttet.

Ha egy hitelező a ház jövedelmét zár alá veszi, azért a háztulajdonos jogosítva van a házfelügyelőnek felmondani, mert a zárlat a házzal kapcsolatos jogviszonyokat nem érinti, hanem a ház hasznosításával járó rendelkezési jogokat ruházza át a zárgondnokra. Így a szolgálati viszony nem változik és a háztulajdonos — bár a házfelügyelő tartozik a zárgondnok rendelkezéseit követni —, mégis jogosult a házfelügyelőnek felmondani. (Bp. kir. törvsz. 41. Pf. 1122/1934.)

A kielégítési végrehajtási kérvény február 3-án (miután február 2-ika ünnep) beadható.

Ebben az esetben a kielégítési végrehajtást a következő mintájú négy példányban beadandó beadványban kéri a háztulajdonos.

Tekintetes közp. kir. Járásbírósághoz

Budapesten.

Kielégítési végrehajtási kérvénye

Kiss János háztulajdonosnak, lakik Budapest, VI, Vilma királyné-út 128,

Kovács Péter házfelügyelő ellen, lakik Budapest, VIII, Örömvölgy-utca 172,

lakás kiürítése iránt.

537.000/1937. számhoz.

Tekintetes kir. Járásbíróság!

Kovács Péter ellen, az 537.000/1937. számú jogerős ítélet alapján tisztelettel kérem:

méltóztassék a kielégítési végrehajtást VIII, Örömvölgy-utca 172. számú házamban a földszinten egy udvari szoba és mellékhelyiségekből álló házfelügyelői szolgálati lakás elhagyására, ... pengő ... fillér eddigi és jelen kérvény ... pengő ... fillér költsége erejéig elrendelni.

Az iratokat a végrehajtás elrendelése után kiküldött kirendelése végett a Lakásügyi Miniszteri Biztossághoz áttenni méltóztassék.

Tisztelettel

Kiss János.



## Végzés:

A bíróság a kért kielégítési végrehajtást fenti kérelem értelmében elrendeli. A kérelemért ... pengő ... fillér költséget állapít meg.

Budapest, 1937 február 3.

.....  
 .....  
 a kiadmány hitelül.

Újabban a Lakásügyi Miniszteri Biztosság által a végrehajtás foganatosítása és bírói kiküldött kirendelése úgy történik, hogy a végrehajtó ezt a Lakásügyi Miniszteri Biztosságnál kérelmezi és pedig akként, hogy a végrehajtási kérvény egyik példányát — melyen természetesen a végrehajtást elrendelő végzés már rajta van — a Lakásügyi Miniszteri Biztosságnál beadja.

*Mikor kell a házfelügyelőt rögtöni hatállyal elbocsátani?*

A Lakásbérleti Szabályrendelet 62. §-ának 1. bekezdése értelmében a háztulajdonos a házfelügyelőt szolgálatból *rögtöni hatállyal elbocsátani köteles*, ha a házfelügyelőt vagy a vele együtt lakó hozzátartozóját szolgálata alatt büntett miatt vagy az állam és társadalmi rend vagy a magyar állam vagy a magyar nemzet megbecsülése ellen, a szemérem ellen, vagy nyereségvágyból elkövetett vétség miatt, habár nem jogerősen, elítélték, vagy részegséggel nyilvános helyen elkövetett botrányokozás vagy a Lakásbérleti Szabályrendeletbe ütköző kihágás miatt jogerősen

ismételten elítélték, vagy ha a házfelügyelő vagy a vele együttlakó hozzátartozója erkölcsrendészeti ellenőrzés alá kerül.

*Mikor lehet a házfelügyelőt rögtöni hatállyal elbocsátani?*

A háztulajdonos a házfelügyelőt a szolgálatból rögtöni hatállyal *elbocsáthatja* abban az esetben, ha a házfelügyelő a Lakásbérleti Szabályrendelet 59. § 1. bekezdésében, illetőleg az 57. § 2. bekezdésében meghatározott tennivalók elvégzését, ismételt figyelmeztetés ellenére elmulasztotta, vagy szolgálati viszonyból eredő egyéb köteletségének teljesítését megtagadja, továbbá, ha a házfelügyelő a rábízott bérbeszedést elmulasztja, vagy a rábízott értékeket hűtlenül kezeli, a háztulajdonost egyébként szándékos vagy vétkes magatartással súlyosan megkárosítja, a házfelügyelő vagy hozzátartozója a háztulajdonost vagy hozzátartozóját (meghatalmazottját) személy- vagy vagyonbiztonságában veszélyezteti, bántalmazza, becsületében súlyosan megsérti vagy rágalmazza.

Rögtöni hatályú felmondásnak van még helye, ha a házfelügyelő köteletségének teljesítésére képtelen, ha a szolgálati lakásban vagy ennek egy részében a háztulajdonos beleegyezése nélkül lakót vagy ágyrajárót befogad, és azt a háztulajdonos felszólítására azonnal el nem távolítja, ha a házfelügyelő vagy hozzátartozója a lakót személy- vagy vagyonbiztonságában veszélyezteti, bántalmazza, becsületében súlyosan megsérti vagy rágalmazza. Ugyancsak



rögtöni hatályú felmondásnak van helye, ha a házfelügyelő iszákos, ha a házfelügyelő vagy hozzátartozója a házban a rendet vagy csendet, vagy a lakók között a békét ismételten és súlyosan zavarja, vagy a lakókat jogtalan követeléssel zaklatja, továbbá, ha a házfelügyelő, a háztulajdonos felhívása ellenére, a szolgálatból nem bocsátja el azt a segédházfelügyelőt, aki oly cselekményt követett el, amely cselekmény magánál a házfelügyelőnél a szolgálati viszony rögtöni hatályú megszüntetésére szolgálthat okot.

*Mikor szüntetheti meg a házfelügyelő rögtöni hatállyal a szolgálati szerződést?*

A háztulajdonossal kötött szolgálati szerződést rögtöni hatállyal nemcsak a háztulajdonos, hanem a házfelügyelő is megszüntetheti abban az esetben, ha a háztulajdonos a szolgálati szerződésben vállalt kötelezettségeit felszólítás ellenére sem teljesíti, ha a háztulajdonos vagy hozzátartozója a házfelügyelőtől vagy hozzátartozójától büntetendő cselekmény elkövetését kívánja, ha a háztulajdonos vagy hozzátartozója a házfelügyelőt vagy hozzátartozóját bántalmazza, becsületében súlyosan megsérti, vagy rágalmazza, továbbá, ha a házfelügyelőnek vagy hozzátartozójának életét vagy testi épségét a házfelügyelői tennivalók ellátása veszélyezteti és a háztulajdonos a veszélyt ismételt felszólítás ellenére sem hárítja el.

A háztulajdonos a házfelügyelővel, ha arra törvényes oka van, a következő mintájú levélben közölje rögtöni hatályú elbocsátását:

Budapest, 1937 május 5.

T.

Fekete Pál házfelügyelő úrnak

Budapest.

Tudomásomra jutott, hogy a VIII, Örömvölgy-utca 172. számú házamban — melynek Ön a házfelügyelője — a II. emeleti 2. ajtószámú lakás bérlőjének nejét a mai napon becsületében súlyosan megsértette.

Ezért Önt házfelügyelői állásából rögtöni hatállyal elbocsátom és felkérem, hogy a házban levő házfelügyelői lakását még a mai nap folyamán kiürítve bocsássa rendelkezésemre.

Tisztelettel

Express.  
Ajánlva.

Kelemen Rudolf  
háztulajdonos.

*A házfelügyelői díj.*

A bérlőnek a lakbéren és a külön kikötött díjakon felül abban az esetben, ha a házban házfelügyelő van, házfelügyelői díjat, úgynevezett ház-mesterpénzt is kell fizetnie. Ez az összeg a házbérral együtt előre fizetendő, és ennek nagysága az esedékes bérösszegnek 2<sup>0</sup>/<sub>0</sub>-a. A házfelügyelői díj a házfelügyelőt illeti meg, még abban az esetben is, ha azt más, például a háztulajdonos vagy házgondnok szedte be. A Lakásbérleti Szabályrendelet 63. §-ában megállapított 2<sup>0</sup>/<sub>0</sub>-os házfelügyelői díj olyan esetben, ha az épületben olyan üzlet vagy hivatal van, amelynek bérösszege különösen magas, a



bíróság által a bérlő kérelmére mérsékelhető. A házfelügyelői díj kétharmad része a házfelügyelőt, egyharmad része pedig a segédházfelügyelőt illeti meg. Olyan megállapodás, mely szerint a házfelügyelői díj egy része a háztulajdonost vagy megbízottját illeti meg, semmis. A háztulajdonos házfelügyelői díjat nem fizet.

Olyan megállapodás, amely szerint a házfelügyelőt a felvonódíj felerészénél kevesebb illeti meg, semmis.

Részvénnytársaság vagy szövetkezet tulajdonát képező társasházakban levő bérlemények (úgynevezett öröklakások) tekintetében a házfelügyelők járandóságaira nézve e rendelkezéseket megfelelően kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy — amennyiben a bérleményt nem bérbeadás útján hasznosítják — a járandóságok mértékének megállapításánál az illető bérlemény házbéradó-alapjául megállapított bérérték irányadó.

A házmesterpénz csak az évi 2000 P-t meghaladó részében, a Végrehajtási Novella 11. §-ában megállapított korlátozások mellett vehető foglalás alá. (Budapesti törvényszék 21. Pf. 13.314/1932. sz.)

### *Szemétpénz.*

Ha a házban házfelügyelő van, a bérlő köteles a szemétpénz gyűjtéséért kihordásáért szemétpénzt fizetni. A szemétpénz éppúgy, mint a házbér vagy házfelügyelői díj, a bérrel együtt előre fizetendő, és ennek nagysága a lakás nagyságához igazodik. A Lakásbérleti Szabályrendelet 63. §-ának

3. bekezdése értelmében ugyanis szemétpénz a lakás minden szobája után havonként 50 fillér. Szemétpénz szempontjából a mellékhelyiségek figyelembe nem jönnek. Abban az esetben, ha a helyiség nem lakás céljára szolgál, úgy a szemétpénz nem a szobák számához igazodik, hanem ilyen címen a bérlőnek az esedékes bérösszeg 10/0-át kell fizetni. A szemétpénz a segédházfelügyelőt illeti meg és a házfelügyelőt csak akkor, ha a házban segédházfelügyelő nincsen. Ha a háztulajdonos, vagy megbízottja kezéhez fizették le a szemétpénzt, úgy ő köteles azt a segédházfelügyelőnek haladéktalanul átadni. Olyan megállapodás, mely szerint a szemétpénz egy része a háztulajdonost vagy megbízottját illetné meg, semmis. A háztulajdonos szemétpénzt nem fizet.

### *Kapupénz.*

A Lakásbérleti Szabályrendelet 63. §-a szerint a kapunyitásért a házfelügyelőt éjjel 12 óra előtt 10 fillér, éjjel 12 óra után pedig a foglalkozásánál fogva éjjeli munkát végző lakók részéről 10 fillér, más személyek részéről pedig 20 fillér illeti meg.

Két vagy több személy együttes be- vagy kibocsátása esetén a házfelügyelőt éjjel 12 óra előtt összesen 20 fillérnél, éjjel 12 óra után pedig összesen 30 fillérnél több kapupénz nem illeti meg.

Ugyanahhoz a családhoz tartozó és ugyanabban a bérleményben lakó személyek együttes be- vagy kibocsátása esetében a bérleményüket magában foglaló épületben csak egy személy után kötelesek kapupénzt fizetni.



Nem fizetnek kapupénzt a hivatalos eljárásban levő hatósági közegek, valamint a magyar királyi postának és távirdának szolgálatban levő alkalmazottai.

Ugyancsak nem kérhető kapupénz azoktól a lakóktól, akik a házból reggel 5 óra után távoznak. A kapupénzt a házfelügyelőnek, vagy a kapunyitást végző más személynek a kezéhez kell fizetni. A háztulajdonos kapupénzt nem fizet.

A háztulajdonos lakóinak kapukulcsot adhat, de ezért sem a maga, sem pedig a házfelügyelő részére megtérítést nem követelhet. A házfelügyelő ilyen esetben a háztulajdonostól sem kérhet kártérítést. (25. Pf. 12.865/1934.) Ez azonban nem zárja ki, hogy a felek kapupénzmegváltási összegben megállapodhassanak. A háztulajdonos szerintünk kapupénzt nem fizet, mert csak a bérlők fizetnek kapupénzt.

#### *A házmesterlakások haszonértékéről.*

Gyakran előfordul, hogy a házadó megállapításáról szóló fizetési meghagyásban a háztulajdonos arról értesül, hogy a házmesterlakások haszonértékét a kincstár minden különösebb indokolás nélkül felemelte.

Ez a felemelés jogos is lehet, mert e téren igen nagy volt az aránytalanság, de gyakran ezen érték felemelése nemcsak, hogy indokolatlan, hanem teljesen méltánytalan is. Ilyen esetben célszerű, ha a háztulajdonos a fizetési meghagyás ellen 15 napon belül fellebbezéssel él a másodfokon eljáró pénzügy-

igazgatóságához és az adófelügyelőséghez címezve, a következő mintájú beadványt intézi:

A tekintetes VIII/A. ker. Adófelügyelőséghez

*Budapesten.*

Fellebbezése:

Kiss János háztulajdonosnak, Budapest, VII,  
Vilma királynő-út 128,

az 1935. évi házadó fizetési  
meghagyás ellen

*a lajstromtétel 100-as számához.*

Tekintetes Székesfővárosi m. kir. Pénzügy-  
igazgatóság!

A 100-as lajstromtétel szám szerinti 1935. évre szóló házadó fizetési meghagyás a VIII, Örömvölgy-utca 172. számú házam házfelügyelői lakásának házhaszonértékét az eddig 150 pengőről 350 pengőre, a segédházfelügyelői lakás haszonértékét pedig 80 pengőről 200 pengőre emelte.

Ez ellen a kivetés ellen

fellebbezek,

mert ennek a két lakásnak bérértéke a szomszédos házak házfelügyelői lakásával szemben sokkal alacsonyabb. Mindkét lakás sokkal kisebb, mint a szokásos hasonló lakások, sőt a segédházfelügyelő lakása csak egy sötét, konyha nélküli, szobából áll. Megjegyzem még, hogy a



házban lévő egyszobás lakások tényleges bére, valamint a környéken levő egyszobás hasonló lakások bére is jóval alacsonyabb, mint az általam kifogásolt bérösszeg.

Kérem ennél fogva, hogy az eddigi haszonértéket meghagyni méltóztassék.

Tisztelettel

Kiss János háztulajdonos.

A pénzügyigazgatóság a legtöbb esetben helyszíni szemlét rendel el. Ezt a szemlét a fellebbezésben a háztulajdonos is kérheti. A helyszíni szemle során egy háromtagú bizottság állapítja meg, vajjon a kivetés helyes volt-e vagy sem.

Ha a helyszíni szemle azt állapítja meg, hogy a kivetés helyes volt, vagy pedig legfeljebb 25<sup>0</sup>/<sub>0</sub>-kal szállítja le a haszonértéket, úgy a szemlével járó költségeket a háztulajdonosnak kell megfizetnie.

*A házfelügyelő és segédházfelügyelő kereseti adója.*

A házfelügyelő a 300. P. M./1927. számú rendelet alapján kereseti adót tartozik fizetni. Ennek alapja a szolgálati lakás haszonértéke, a házfelügyelői díj és a kapupénz egyévi együttes összege.

Ezek után az adót átalányösszegben állapítják meg, a kivetésről szóló fizetési meghagyást a háztulajdonosnak kézbesítik, mert ezért az adóért a háztulajdonos felelős.

A háztulajdonosnak érdekében áll, hogy szigorúan ellenőrizze, vajjon a házfelügyelő kereseti adóját kellő időben pontosan befizette-e.

Ugyanez áll a segédházfelügyelő kereseti adójára azzal az eltéréssel, hogy adójáért nem a háztulajdonos, hanem a segédházfelügyelőt alkalmazó házfelügyelő felel. Az alap itt a természetbeni lakás haszonértéke és a szemétpénz.

A gyakorlatban a segédházfelügyelő havi jövedelme után ritkán van kereseti adókivetésnek helye, mert a havi adóalap a 80 pengőt rendszerint nem éri el.

A házfelügyelő és segédházfelügyelő kereseti adóját a kerületi adószámviteli hivatal tartja nyilván és a kivetés a következő táblázat alapján történik:

80—100 pengő havi jövedelem után az adó havi 0-40 f.

100—120	„	„	„	„	„	„	„	0-60	„
120—140	„	„	„	„	„	„	„	0-80	„
140—160	„	„	„	„	„	„	„	1—	„
160—180	„	„	„	„	„	„	„	1-20	„
180—200	„	„	„	„	„	„	„	1-60	„
200—220	„	„	„	„	„	„	„	2—	„
220—240	„	„	„	„	„	„	„	2-40	„
240—260	„	„	„	„	„	„	„	2-80	„
260—280	„	„	„	„	„	„	„	3-20	„
280—300	„	„	„	„	„	„	„	3-60	„

Az adó ellen az adófelügyelőséghez lehet fellebbezni és a fellebbezést az adószámviteli hivatalhoz kell benyújtani.

*A segédházfelügyelő.*

A Lakásbérleti Szabályrendelet 64-ik §-a kimondja, hogy — amennyiben a háztulajdonos hozzájárul — a házfelügyelő tennivalóinak elvégzéséhez segédházfelügyelőt alkalmazhat.

Bár a segédházfelügyelő csupán a háztulajdonos beleegyezésével alkalmazható, a segédházfelügyelő



nem a háztulajdonosnak, hanem a házfelügyelőnek az alkalmazottja és így vele áll szolgálati viszonyban. A szolgálati jogviszonyt a háztulajdonos nem bonthatja fel, csak a házfelügyelő. A háztulajdonos azonban követelheti, hogy amennyiben a segédházfelügyelő erre okot szolgáltat (ezek az esetek a Lakásbérleti Szabályrendelet 62-ik §-ában vannak felsorolva) a házfelügyelő a segédházfelügyelőt elbocsássa.

A segédházfelügyelőnek egyébként addig az időpontig, ameddig szolgálati viszonyuk tart, a közegészségügy követelményeinek megfelelő lakáshoz, továbbá a házfelügyelői díj egyharmadához van joga.

A szemétyűjtésért és kihordásáért a segédházfelügyelőnek a lakás minden szobája után havonként 50 fillér jár. (A mellékhelyiségek nem jönnek figyelembe.)

Ha a kaput a segédházfelügyelő nyitja, vagy a felvonót ő kezeli, a kapupénz, illetőleg a felvonódíj fele része a segédházfelügyelőt illeti.

Az olyan megállapodás, mely szerint a segédházfelügyelőt a megállapított díjaknál kevesebb illeti meg, semmis.

Abban az esetben, ha több segédházfelügyelő van, a házfelügyelői díj egyharmada és a szemétpénz közöttük arányosan oszlik meg.

A segédházfelügyelői minőség nem az elnevezéstől, hanem kizárólag a betöltött munkakörtől függ. Az a tény tehát, hogy a segédházfelügyelő lakást kapott-e vagy sem, a házban lakik-e vagy sem, takarítónőnek nevezik-e vagy segédházfelügyelőnek, teljesen közömbös.

*A segédházfelügyelő szolgálati viszonya a szerződő felek bármelyike részéről egyhavi rendes felmondással megszüntethető.* A felmondás csak a hónap utolsó napjára szólhat. A segédházfelügyelő felmondása tekintetében más megállapodás is létesíthető, megállapodhatnak a felek tehát abban is, hogy a felmondási idő rövidebb vagy hosszabb legyen.

Segédházfelügyelőnek nem alkalmazható az, akit vagy akinek vele közös háztartásban élő házastársát büntett miatt, vagy az állam és társadalmi rend, a magyar állam vagy a magyar nemzet megbecsülése ellen, a szemérem ellen vagy nyereségvágyból elkövetett vétség miatt, habár nem jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, a bűnvádi eljárás tartama alatt és a büntetés kiállása után 10 év alatt, továbbá azt, aki vagy akinek vele közös háztartásban élő házastársa üzleténél vagy foglalkozásánál fogva erkölcsrendészeti ellenőrzés alatt áll, továbbá azt, aki részegségben nyilvános helyen elkövetett botrányokozás vagy a Lakásbérleti Szabályrendeletben megállapított kihágás miatt 2 éven belül két ízben el volt ítélve, a második ítélet jogerőre emelkedésétől számított 2 év alatt. (Lakásbérleti Szabályrendelet 58-ik § c) pont.)

*A segédházfelügyelő rögtöni hatályú elbocsátása tekintetében a Lakásbérleti Szabályrendelet 62-ik §-ának 1. és 2. bekezdései irányadók.* Eszerint a segédházfelügyelőt szolgálatából rögtöni hatállyal el kell bocsátani, ha a segédházfelügyelőt vagy vele együttlakó hozzátartozóját szolgálata alatt büntett miatt, vagy az állam és társadalmi rend, vagy a ma-



gyar állam vagy a magyar nemzet megbecsülése ellen, a szemérem ellen vagy nyereségvágyból elkövetett vétség miatt, habár nem jogerősen ítélték el, vagy részegséggel nyilvános helyen elkövetett botrányokozás, vagy a Lakásbérleti Szabályrendeletbe ütköző kihágás miatt jogerősen ismételten elítélték, vagy ha a segédházfelügyelő vagy a vele együttlakó hozzátartozója erkölcsrendészeti ellenőrzés alá került. Ha a fent felsorolt esetek valamelyike előfordul, a háztulajdonos követelheti a házfelügyelőtől, hogy a segédházfelügyelőt rögtöni hatállyal elbocsássa. Ugyanezt követelheti a háztulajdonos a házfelügyelőtől abban az esetben, ha a segédházfelügyelő a ház felügyeletével és rendbentartásával, valamint tisztántartásával járó teendőit gondosan el nem végzi (a Lakásbérleti Szabályrendelet 57. §-ának 2. bekezdése), ha a segédházfelügyelő a lakókkal szemben tiszteltudó magaviseletet nem tanusít és ha nem végzi el azokat a tennivalókat, amelyeknek elvégzésére valamely jogszabály vagy hatósági rendelkezés folytán kötelezve van.

A segédházfelügyelő rögtöni hatályú elbocsátásának van még helye, ha a szolgálati viszonyból eredő egyéb kötelességének teljesítését megtagadja, az esetleg rábízott bérbeszedést elmulasztja, vagy a rábízott értékeket hűtlenül kezeli, a háztulajdonost szándékos vagy vétkes magatartással súlyosan megkárosítja, vagy ha a segédházfelügyelő vagy hozzátartozója a háztulajdonost, vagy hozzátartozóját, vagy meghatalmazottját, személy- vagy vagyonbiztonságában veszélyeztet, bántalmazza, becsületében súlyosan megsérti, vagy rágalmazza.

Rögtöni hatályú elbocsátásnak van még továbbá helye, ha a segédházfelügyelő kötelességeinek teljesítésére képtelen, ha szolgálati lakásába vagy ennek egy részébe a háztulajdonos beleegyezése nélkül lakót vagy ágyrajárót befogad és azt felszólítás ellenére azonnal el nem távolítja, ha a segédházfelügyelő vagy hozzátartozója a lakót személy- vagy vagyonbiztonságában veszélyeztet, bántalmazza, becsületében súlyosan megsérti vagy rágalmazza, ha iszapos, ha a segédházfelügyelő vagy hozzátartozója a házban a rendet vagy csendet, vagy a lakók között a békét ismételten és súlyosan zavarja, vagy a lakókat jogtalan követeléssel zaklatja.

A segédházfelügyelő szolgálati viszonyára vonatkozó más, itt nem tárgyalt kérdésekben — amennyiben azokat hatósági rendelkezések nem szabályozzák — a szolgálati szerződés rendelkezései irányadók. Amennyiben szolgálati szerződés nem volna, úgy az általános magánjognak a szolgálati jogviszonyok tekintetében fennálló szabályait alkalmazzuk.

#### *Köztisztasági szabályrendeletek.*

A Budapest Székesfőváros köztisztasága tekintetében részben belügyminiszteri rendeletek, részben pedig a székesfőváros által kiadott köztisztasági szabályrendelet (9/1878. Kgy.) intézkednek. Eszerint a ház belső és külső részeit, a ház előtti járdát, udvarlépcsőit stb. naponként fel kell seperi, a járdát seprés előtt vízsugárral kell meglocsolni (250.000/1929. B. M. 54. §) és sikamlós időben fűrészporról, hamuval stb. behinteni. A házfelügyelő köteles gondos-



kodni arról is, hogy télen a járdán levő hó a járdáról elsöpörtessék.

A háztetőről és házerkélyekről a havat az utcára lesöpörni csak reggel 7 óráig szabad, de még akkor is előzőleg a szükséges intő- vagy óvjelek kitűzendők.

Akár folyékony anyagot, akár szilárd tárgyat bárhonnan utcára vagy útra kidobni, a házak utcára, térre néző ablakában, erkélyén porolni, vagy portörlőruhát kirázni nem szabad.

## VIII. FEJEZET.

### MIKOR BÜNTETHETŐ A HÁZTULAJDONOS, LAKÓ, HÁZFELÜGYELŐ ÉS HÁZHASZONBÉRLŐ.

A Lakásbérleti Szabályrendelet büntető rendelkezéseket is tartalmaz. Eszerint megkülönböztetünk olyan kihágásokat, amelyeket a bérlő, olyanokat, melyeket a házfelügyelő és segédházfelügyelő követelhet el, végül olyan kihágásokat, melyekért a háztulajdonos és házhaszonbérlő büntetendő. A kihágások az 1928. évi X. t.-c. rendelkezései szerint 1—pengőtől 100— pengőig terjedhető pénzbüntetéssel sújtatnak.

#### Bérlő.

A bérlő köteles megengedni, hogy a bérleményt a felmondás után — vasárnap, Gergely-naptár szerinti ünnepnap és törvényben megállapított nemzeti ünnepnap kivételével — délelőtt 10 és 12 óra, valamint délután 3 és 5 óra között bérbevétel céljából a bérbeadó vagy megbízottja kíséretében — ideértve a házfelügyelőt is — bárki megtekinthesse és köteles intézkedni, hogy a bérlemény megtekintése akadály nélkül megtörténhessék.

A lakás céljára szolgáló helyiség bérlője feltétlen figyelembevételt kívánó rendkívüli körülmény (pl. orvosi kezelés, szülés) okából a megtekintés másnapra halasztását kívánhatja.

Az üzlet céljára szolgáló helyiség megtekintését nem lehet kívánni, ha a bérlő a helyiséget vallási ünnepe miatt zárta be.

Ha a bérlő, vagy a háznépéhez tartozó személy, vagy alkalmazottja a bérlemény megtekintését előzetes figyelmeztetés után jogos



indok nélkül megakadályozza, a bérbeadó vagy meghatalmazottja a bérleménybe az azt megtekinteni kívánó személlyel két tanu, vagy rendőri közeg, vagy kir. közjegyző jelenlétében behatolhat, azt ki nyitathatja, de köteles a bérleményt a megtekintés után úgy, ahogy az volt, ugyanazon személyek jelenlétében bezáratni.

Ha a bérlő jogos indok nélkül akadályozza meg a bérlemény megtekintését, a zárnyitással és a bezárással, valamint a két tanu, vagy a rendőri közeg, vagy a kir. közjegyző közreműködésével felmerülő költség a bérlőt terheli és magatartásáért megbüntetik.

### Házfelügyelő, segédházfelügyelő.

Kihágást követ el a házfelügyelő, illetőleg segédházfelügyelő, ha nem gondoskodik arról, hogy:

a) a járdát szükséghez képest, de naponként legalább egyszer seperjék és szükséghez képest locsolják, a kapualját, folyosókat, lépcsőházakat és a folyosók rácsait naponként seperjék, illetőleg leporolják, a kapualját hetenként legalább kétszer, az udvart, fölépcsőket és folyosókat hetenként legalább egyszer felmossák, a folyosókon, lépcsőházakban és kapun az ablakokat, valamint a fémtárgyakat havonként legalább egyszer megtisztítják, az egész házban félévenként gondos takarítást végezzenek, a pincét és padlást negyedévenként kitakarítsák, a havat — szükség esetén naponként többször is — a járdáról, továbbá a lakók közös használatára szolgáló helyiségekhez, valamint a pincéhez és padláshoz vezető utakról eltakarítsák és ezeket az utakat és a járdát, ha síkos, szükséghez képest felhíntsék és azokról az esővizet leseperjék;

b) az udvart, a kapualját, a lépcsőket, a folyosókat és a lakók közös használatára szolgáló helyiségeket a 26. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően világítsák;

c) kapuzárás előtt ellenőrizték, hogy a kapu csengője működik-e;

d) a kaput a 24. § (2) bekezdésében megállapított időben zárva tartásuk és csengetésre haladéktalanul kinyissák;

e) az épületet kapuzárás után tűzbiztonsági szempontból megvizsgálják és ellenőrizték, hogy a folyosókon, lépcsőházakban és félre-eső helyeken nem tartózkodnak-e közbiztonságra aggályos személyek;

f) a felvonót kezeljék és azon a szállítást a 27. § rendelkezéseinek megtartásával eszközöljék;

g) a ház rendjét és nyugalmát fenntartsák;

h) a lakók közös használatára szolgáló helyiségek megfelelő használatát ellenőrizték;

i) a szemetet a lakóktól oly alkalmas időben szedik össze és hordják ki, hogy azt naponként a szokásos időben lehessen elfuvarozni;

j) a hatósági nyomtatványokat utasításszerűen és pontosan szét-osszák és összegyűjtsek;

k) a bérlők és albérlők részéről rendelkezésre bocsátott adatok (bejelentő- és kijelentőlapok) alapján minden bérlőről, albérlőről és háztartási alkalmazotról betűsoros nyilvántartó-jegyzéket pontosan vezessenek;

l) a bérlőkről, albérlőkről és háztartási alkalmazottakról vezetett nyilvántartó-jegyzéket a bíróság, a rendőrség vagy más hatóság, vagy a m. kir. posta és távirda közegeinek kívánatára bármikor felmutassák és az erre vonatkozóan kért felvilágosítást haladéktalanul megadják.

A házfelügyelő a lakók családi életének belső viszonyai, továbbá az egyes lakók részére szóló, vagy kézbesített hatósági iratok, valamint a lakóktól a hatóság részére átvett iratok tartalma felől csak hatóság részére adhat felvilágosítást, mert különben kihágást követ el.

Büntetendő az a házfelügyelő, aki olyan segédházfelügyelőt alkalmaz, akit vagy akinek vele közös háztartásban élő házastársát büntett miatt vagy az állam és társadalmi rend, a magyar állam vagy a magyar nemzet megbecsülése ellen, a szemérem ellen vagy nyereségvágyból elkövetett vétség miatt, habár nem jogerősen, szabadságvesztés büntetésre ítélték, a bűnvádi eljárás tartama alatt és a büntetés kiállása után tíz év alatt, továbbá azt, aki vagy akinek vele közös háztartásban élő házastársa üzleténél vagy foglalkozásánál fogva erkölcsrendészeti ellenőrzés alatt áll, végül azt, aki részegséggel nyilvános helyen elkövetett botrányokozás vagy ebben a szabályrendeletben megállapított kihágás miatt két éven belül két ízben el volt ítélve, a második ítélet jogerőre emelkedésétől számított két év alatt.

A házfelügyelő köteles a segédházfelügyelőt a szolgálatból rögtön hatállyal elbocsátani, ha a segédházfelügyelőt vagy vele együttlakó hozzátartozóját szolgálata alatt büntett miatt vagy az állami és társadalmi rend vagy a magyar állam vagy a magyar nemzet megbecsülése ellen, a szemérem ellen vagy nyereségvágyból elkövetett vétség miatt, habár nem jogerősen, elítélték vagy részegséggel nyilvános helyen elkövetett botrányokozás vagy ebbe a szabályrendeletbe ütköző kihágás miatt jogerősen ismételt elítélték, vagy ha a segédházfelügyelő vagy a vele együttlakó hozzátartozója erkölcsrendészeti ellenőrzés alá került.

Kihágást követ el a házfelügyelő (segédházfelügyelő), ha szemétpénz vagy kapupénz címén megállapított járandóságoknál többet követel.

### Házhaszonbérbeadó.

Kihágást követ el a házhaszonbérbeadó, ha a haszonbérlet tárgyában kötött szerződést 15 napon belül két példányban az illetékes kerületi előljáráságnál be nem mutatja, továbbá ha a házhaszonbérleti szerződést a háztulajdonos vagy a házhaszonbérbeadásra jogosult más személy hozzájárulása nélkül ruházza át.



### Háztulajdonos.

Büntetendő a háztulajdonos, ha a kapualjában szembetűnő helyen állandóan könnyen olvashatóan a saját, vagy házkezelője pontos lakcímét, továbbá a lakóknak nevét és lakásának közelebbi meghatározását ki nem tünteti (Lakásbérleti Szabályrendelet 21. §), ha a kapuzárról és csengőről szóló rendelkezéseket megszegi, vagy ha a Lakásbérleti Szabályrendelet 57. § 2. bekezdésének a)–l) pontjaiban foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget.

Eszerint ugyanis a háztulajdonos köteles a ház felügyeletével, rendbentartásával és tisztántartásával járó teendők elvégzéséről gondoskodni.

Köteles különösen gondoskodni arról, hogy

a) a járdát szükséghez képest, de naponként legalább egyszer seperjék és szükséghez képest locsolják, a kapualját, folyosókat, lépcsőházakat és a folyosók rácsait naponként seperjék, illetőleg leporolják, a kapualját hetenként legalább kétszer, az udvart, fölépcsőket és folyosókat hetenként legalább egyszer felmossák, a folyosókon, lépcsőházakban és kapun az ablakokat, valamint a fémtárgyakat havonként legalább egyszer megtisztítják, az egész házban félékenként gondos takarítást végezzenek, a pincét és padlást negyedékenként kitakarítják, a havat — szükség esetén naponként többször is — a járdáról, továbbá a lakók közös használatára szolgáló helyiségekhez, valamint a pincéhez és padláshoz vezető utakról eltakarítják és ezeket az utakat és a járdát, ha síkos, szükséghez mérten felhívják és azokról az esővizet leseperjék;

b) az udvart, a kapualját, a lépcsőket, a folyosókat és a lakók közös használatára szolgáló helyiségeket a 26. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően világítják;

c) kapuzárás előtt ellenőrizték, hogy a kapu csengője működik-e;

d) a kaput a 24. § (2) bekezdésében megállapított időben zárva tartják és csengetésre haladéktalanul kinyissák;

e) az épületet kapuzárás után tűzbiztonsági szempontból megvizsgálják és ellenőrizték, hogy a folyosókon, lépcsőházakban és félre-eső helyeken nem tartózkodnak-e közbiztonságra aggályos személyek;

f) a felvonót kezeljük és azon a szállítást a 27. § rendelkezéseinek megtartásával eszközöljük;

g) a ház rendjét és nyugalmit fenntartják;

h) a lakók közös használatára szolgáló helyiségek megfelelő használatát ellenőrizték;

i) a szemetet a lakóktól oly alkalmas időben szedik össze és hordják ki, hogy azt naponként a szokásos időben lehessen elfuvarozni;

j) a hatósági nyomtatványokat utasításszerűen és pontosan szétosszák és összegyűjtik;

k) a bérlők és albérlők részéről rendelkezésre bocsátott adatok (bejelentő- és kijelentőlapok) alapján minden bérlőről, albérlőről és

háztartási alkalmazotról betűsoros nyilvántartó-jegyzéket pontosan vezessenek;

l) a bérlőkről, albérlőkről és háztartási alkalmazottakról vezetett nyilvántartó-jegyzéket a bíróság, a rendőrség, vagy más hatóság, vagy a m. kir. posta és távírda közegeinek kívánatára bármikor felmutassák és az erre vonatkozóan kért felvilágosításokat haladéktalanul megadják.

Kihágást követ el a háztulajdonos, ha oly házfelügyelőt alkalmaz,

a) aki nem önjogú,

b) aki magyarul beszélni, olvasni és írni nem tud, és

c) akit, vagy akinek vele közös háztartásban élő házastársát büntett miatt, vagy az állami és társadalmi rend, a magyar állam, vagy a magyar nemzet megbecsülése ellen, szemérem ellen, vagy nyereségvágyból elkövetett vétség miatt, habár nem jogerősen, szabadságvesztés-büntetésre ítélték, a bünvádi eljárás tartama alatt, és a büntetés kiállása után tíz év alatt, továbbá azt, aki, vagy akinek vele közös háztartásban élő házastársa üzleténél, vagy foglalkozásánál fogva erkölcsrendészeti ellenőrzés alatt áll, végül azt, aki részegséggel nyilvános helyen elkövetett botrányokozás, vagy ebben a szabályrendeletben megállapított kihágás miatt két éven belül két ízben el volt ítélve, a második ítélet jogerőre emelkedésétől számított két év alatt.

Ha a háztulajdonos által alkalmazott házfelügyelőről megállapítás nyert, hogy az előbbi bekezdésben említett feltételeknek nem felel meg, a háztulajdonos köteles a szolgálati viszonyt büntetés terhe mellett felmondani.

A háztulajdonos köteles a házfelügyelőt a szolgálatból rögtöni hatállyal elbocsátani, ha a házfelügyelőt, vagy vele együttlakó hozzátartozóját szolgálata alatt büntett miatt, vagy az állami és társadalmi rend, vagy a magyar állam, vagy a magyar nemzet megbecsülése ellen, a szemérem ellen, vagy nyereségvágyból elkövetett vétség miatt, habár nem jogerősen, elítélték, vagy részegséggel nyilvános helyen elkövetett botrányokozás, vagy ebbe a szabályrendeletbe ütköző kihágás miatt jogerősen elítélték, vagy a vele együttlakó hozzátartozója erkölcsrendészeti ellenőrzés alá került.

Ha a háztulajdonos fenti esetben házfelügyelőt el nem bocsátja, kihágást követ el.

Ha a ház nem maga a háztulajdonos kezeli, úgy a fentebb megállapított kihágások miatt a háztulajdonos helyett azt kell büntetni, aki a ház kezelésére jogosítva, illetőleg kötelezve van (haszonélvező, házhaszonbérlet, házgondnok, társasháztulajdonnal a közös képviselő, házkezelői jogkörrel felruházott zárgondnok, vagy más személy).

A kihágások tárgyában elsőfokon az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi magyar királyi Rendőrkapitányság vezetője, vagy helyette a magyar királyi Belügyminiszter által a rendőri büntető bíraskodással megbízott tisztviselő jár el, másodfokon a magyar királyi Rendőrség budapesti Főkapitánya, harmadfokon pedig a magyar királyi Belügyminiszter ítél.



## FÜGGELÉK.

### A LAKÁSBÉRLETI SZABÁLYRENDELET ÉLETBE- LÉPÉSÉVEL HATÁLYUKAT VESZTŐ JOGSZABÁLYOK ÉS VEGYES RENDELKEZÉSEK.

#### *Hatályukat veszítő jogszabályok.*

A Lakásbérleti Szabályrendelet hatálybalépésével hatályukat veszítik mindazok a helyhatósági jogszabályok, amelyek ezekre a kérdésekre vonatkoznak, így hatályát veszti az 1441/1909. kgy. szám alatt alkotott Lakásbérleti Szabályrendelet, az 1631/1927. kgy. szám alatt az 1441/1909. kgy. számú Lakásbérleti Szabályrendeletnek a bérfizetésre vonatkozó egyes szakaszai módosítása tárgyában alkotott szabályrendelet és az 1505/1897. kgy. szám alatt a kapuzárás tárgyában alkotott szabályrendelet.

#### *Vegyes rendelkezések.*

A most életbelépett Lakásbérleti Szabályrendelet hatálybalépésével hatályukat veszítették azok a helyhatósági jogszabályok, melyek az új Lakásbérleti Szabályrendelettel szabályozott kérdésekre vonatkoznak, így az 1441/1909. Kgy. szám alatt kiadott Lakásbérleti Szabályrendelet, az 1631/1927. Kgy. szám alatt az 1441/1909. Kgy. számú Lakásbérleti



Szabályrendeletnek a bérfizetésre vonatkozó egyes szakaszai módosítása tárgyában alkotott szabályrendelet és az 1505/1897. Kgy. szám alatt a kapuzárás tárgyában hozott szabályrendelet.

#### *Hatálybalépés. Átmeneti rendelkezések.*

A Lakásbérleti Szabályrendelet a Budapesti Közlöny 1936. évi július hó 14-i számában jelent meg és 1936. évi augusztus hó 1-én lépett hatályba.

Ennek a szabályrendeletnek a rendelkezéseit alkalmazni kell azokra a bérleti és szolgálati viszonyokra is, amelyek a szabályrendelet hatálybalépésének időpontjában már fennállnak. Nem terjednek ki azonban a szabályrendelet rendelkezései az annak hatálybalépése előtt határozott időre kötött bérleti szerződéssel megállapított jogokra és kötelezettségekre, kivéve a 8. § (1) és (2) bekezdésében, a 30. § (5) bekezdésében, valamint a 43. § (6) bekezdésében foglalt szabályokat.

Határozatlan tartamú bérleti jogviszonyban álló oly bérlő, aki a szabályrendelet hatálybalépésének időpontjában a felvonó használatáért felvonódíj fizetésére kötelezve volt, köteles a 27. § (3) bekezdésében meghatározott összeget meg nem haladó felvonódíjat a szabályrendelet hatálybalépésével kezdődő rendes felmondási idő (47. §) lejártáig fizetni, ha csak e felmondási idő tartama alatt a bérbeadó és a bérlő közt a felvonódíj tekintetében a 27. § (3) bekezdésének megfelelő megállapodás nem jött létre.

Ha lakás céljára bérelt helyiségre vonatkozó éves bérlet bérleti ideje e szabályrendelet hatálybalépése

előtt már megkezdődött, a rendes felmondási idő a szabályrendelet hatálybalépésétől számított egy éven belül eső időpontra szóló felmondás esetében negyedév akkor is, ha az évi bérösszeg 2000 pengőnél több, de a 2320 pengőt nem haladja meg.

#### **SZÉKESFŐVÁROSI KÖZMUNKÁK TANÁCSA.**

Az 1870 : X. t.-c. állította fel a Székesfővárosi Közmunkák Tanácsát. Feladatai: városrészekre kiterjedő szabályozási munkák előterjesztése, tervek készítése, középületek, ipartelepek, közterek, parkok, mulatóhelyek elhelyezése, utak és utcák irányzatának és nívójának meghatározása, ezek és közterek elnevezése és a házszaámok szabályozása, építési ügyeket szabályozó tervezet kidolgozása.

A Közmunkatanácshoz felterjesztendőek minden esetben:

a Duna két partja mentében leendő bármely építmény, rakpart, közraktár építése és fenntartása;

minden út, híd építése és fenntartása;

utcák, terek burkolatának készítése, fenntartása, tisztítása és locsolása;

pöce- és egyéb levezetési csatornák építése és fenntartása;

nyilvános parkok fenntartása;

a vízvezeték ügye egész terjedelmében;

utak, utcák, terek, mulatóhelyek beépítése;

utak, utcák, terek, mulatóhelyek világítása tekintetében a főváros hatósága részéről hozott határozatok, tervek s költségvetések azok végrehajtása előtt.



Míg a főváros szabályozási terve végleg meg nem állapíttatik és az építkezés ügye törvény által nem szabályoztatik, a főváros hatóságai kötelesek mindenben szem előtt tartani azokat a szabályozási terveket és utasításokat, amelyeket a Fővárosi Közmunkák Tanácsa általában megállapít. (1870 : X. t.-c. 22. §.)

A székesfőváros polgármesterének építkezési ügyekben hozott határozata a Fővárosi Közmunkák Tanácsához megfellebbezhető. Ezen határozat ellen az 1929 : XXX. t.-c. 50. §-a értelmében felülvizsgálati kérelemnek van helye a belügyminiszterhez.

## TÁRGYMUTATÓ.

- |  |  |
|--|--|
| Adásvételi szerződés 11  | Adóhátralékokra zálogolás 131                          |
| — — szabályszerűsége 10—11   | Adóív kézbesítése 124                                  |
| — — bejelentésére határidő 36                                      | — lezárása 124   |
| — — benyújtása illetékkiszabásra 16                                | — tartalma 124   |
| — szerződésnél bekebelezési engedély 10                            | Adókedvezmények és kedvezményes befizetések 125        |
| — szerződésről másolat 16  | Adóköteles házak 68—70                                 |
| Adásvételnél átírási díj alapja 41                                 | — — 8%-os adója 68                                     |
| — ügyvédi képviselő 9  | Adóleírás elemi csapás esetén 76                       |
| Adóalap becslés útján 83   | Adómentes ház 68                                       |
| Adóbehajtási illeték 137   | Adópótlékok 71   |
| — — részletfizetésnél 138  | Adótörlesztés kamatmentesen 127                        |
| Adóbejelentéshez űrlapok 77  | Adótörlesztés behajthatatlanság esetén 87—90           |
| Adóbevallási ív éves vagy havi bérletnél nem bír bizonyítással 279 | — bércsökkenés folytán 99                              |
| Adóbizonyítvány illetékegyenérték kiszabására 63                   | — segédházfelügyelői lakás után 81                     |
| Adócsalás 141  | — üresen álló helyiség után 77                         |
| — mint büntett 142   | Adótörlésről végzés 83                                 |
| — elévülése 142  | Adótörlest ki eszközöl? 86                             |
| — vétsége 142  | Adóügyben felülvizsgálata az üres bérleményeknek 83—84 |
| Adó- és értékbizonylat beszerzése 16                               | — helyesbítési jegyzék 98                              |
| — — értékbizonyítványok 46   | Adótörlesztés 77                                       |
| — — — díjmentes kiállítása 46                                      | — megintés 129   |
| Adófelosztó bizottság jogai 113                                    | — tulajdonigazolások 80                                |
| Adófizetés helye, ideje és módja 122                               | Adóvallomások benyújtása 111                           |
| — postán 122   | Adóvégrehajtás fokozatai 129                           |
| Adófizetőknek kedvezmény pontos fizetés esetén 126                 | Adóvégrehajtást kik végeznek 129                       |
| — küldött intézkedések 130   | Adók befizetése havi részletben 126                    |
| Adófizetési terminusok 143—145                                     | — befizetésénél jóváírt kamatok 125                    |
| Adóhátralék fizetésére hirdetmény 125                              | — befizetése kamatmentesen 123                         |
| Adóhátralékokra figyelmeztető 125                                  | — — késedelmi kamatokkal 123                           |
|  | — befizetésénél 2% kedvezmény 126                      |
|  | — — térítés 125  |



# TARTALOMJEGYZÉK.

Oldal

Előszó .....	5
--------------	---

## I. FEJEZET.

### Az ingatlanszerzés.

(Ingatlanvétel.)

Ki lehet ingatlantulajdonos? .....	7
Adásvételi szerződés .....	11
Ügynök közbenjárása és díjazása .....	17
Mire kell vigyázni annak, aki ingatlant vásárol? .....	19
<i>Mi a telekkönyv?</i> .....	21
A telekkönyv beosztása .....	23
Társasházak, családi ház és bérház .....	25
Az 1914. január 1. előtt bekebelezett papírkoronakövetelések törlése .....	28
A kölcsön ranghelyének feljegyzése és rendelkezés a megszűnt jel- zálogos követelés ranghelyével .....	31
Az ingatlantulajdonosokat érdeklő mértékegységek .....	34

## II. FEJEZET.

### Az ingatlan adásvételnél fizetendő illetékek.

(Vagyonátruházási illeték.)

Ki engedélyez részletfizetést? .....	37
<i>A vagyonátruházási illeték</i> .....	38
Visszterhes ingatlanvagyon átruházása .....	41
Adásvétel .....	41
Árverési vételek .....	42
Csereszerződések .....	42
Kinek kell fizetni a vagyonátruházási illetéket? .....	42
Ki köteles bejelenteni illetékezés végett a jogügyletet? .....	45
Az élők között kötött vagyonátruházási jogügyletek bejelentése ..	45
A vagyonátruházási illeték kivetése és befizetése .....	46
Az ingyenes vagyonátruházási illeték .....	50
Az ingyenes ingatlanvagyonátruházási illeték kiszabásának alapja ..	50



	Oldal
A vagyónátruházási illeték nagysága .....	50
Az öröklési illeték kulcsai .....	51
Az ajándékozási illeték kulcsai .....	54
Városi ingatlanátruházási illeték engedelmi díja .....	57
Mi az illetékegyenérték? .....	60

### III. FEJEZET.

#### A háztulajdonos terhei.

Házadó .....	67
Adómentes házak .....	68
Adóköteles házak .....	70
Mi a házbérfillér? .....	71
A házadó kivétele és jogorvoslat a kivétel ellen .....	73
A háztulajdonos lakásának házadóalapja .....	75
A házadó törlése .....	76
Mikor üres a lakás? .....	79
Az újbóli bérbeadás bejelentése .....	84
Fellebbezés lakásüresedési kérdésben .....	86
Adótörlés behajthatatlanság esetén .....	87
Házadóhelyesbítési bejelentés .....	97
Az <i>inségadó</i> .....	99
A <i>jövedelemadó</i> .....	100
Jövedelemadótáblázat .....	103
Budapest Székesfőváros adóügyi hatóságai .....	109
Budapest Székesfőváros kerületi eljárásai .....	109
Ingatlanok eladásából származó nyereség .....	109
A jövedelmi és vagyonadó kivétele és jogorvoslat a kivétel ellen .....	110
Iratminta jövedelem- és vagyonadó fellebbezéséhez .....	114
Iratminta jövedelem- és vagyonadó igazolásához fellebbezés miatt .....	115
Halasztás jövedelmi és vagyonadóvallomás beadására .....	115
Vagyonadó .....	117
Vagyonadótáblázat .....	120
Az adófizetés helye, ideje és módja .....	122
Adókedvezmények és kedvezményes befizetések .....	125
Kedvezmény a pontos adófizetőknek .....	126
Az adók rögzítése .....	127
Végrehajtás adóra .....	129
Megintés .....	129
Zálogolás .....	131
A végrehajtás .....	131
Árverés ingóságokra .....	134
A behajtással járó költségek .....	137
Végrehajtás ingatlanokra és azok hasznélvezetere .....	138
Élévülés .....	139

	Oldal
Egyetemlegesség az adóért .....	140
Adócsalás .....	141
Adófizetési terminusok .....	143

### IV. FEJEZET.

#### A háztulajdonos egyéb terhei.

Csatornákról .....	146
Csatorna csak engedéllyel létesíthető .....	146
Hol kérhető az engedély? .....	147
Mások által épített közcsonnák .....	147
A magáncsatornák .....	148
Bírságok .....	148
Közcsonnák létesítésének költsége .....	149
Csatornázási költségek .....	150
Terjedékek .....	152
Alapok és alapítványok tulajdonában levő ingatlanok .....	153
A székesfőváros ingatlanai .....	153
Közcsonnák eltávolítása .....	153
A csatornázási járulék kivétele, előírása, biztosítása, nyilvántartása és beszedése .....	153
Ki fizeti a csatornázási járulékot? .....	153
Fizetési határidő .....	154
Felszólamlás .....	154
Nyilvántartás a csatornázási járulékokról .....	154
Fizetési halasztás és részletfizetési engedély .....	155
Kövezés és burkolás .....	156
Felszólamlás a burkolatjárulék ellen .....	160
Minta burkolási járulék részletekben való fizetése iránt .....	161
A kéményseprés .....	162
A kéményseprő munkaköre .....	163
Díjszabás .....	175
Kéményseprőjárda .....	180
Kémények emelése .....	180
Kéményseprési díj lefoglalható .....	180
A villamosáram és bevezetése .....	181
I. Általános feltételek .....	181
II. Árszabás .....	187
Hatósági engedéllyel bíró villanyszerelő cégek névsora .....	192
A világítás .....	199
Gázszolgáltatás .....	201
Víz és vízdíj .....	207
A Székesfőváros vízszolgáltatásáról .....	207
Biztosítás .....	217



	Oldal
Tűzbiztosítás	217
Üvegbiztosítás	220
Szavatossági biztosítás	220
Tűzoltói járulék	222
Hirdetések a ház falán	223
Járadafoglalás	226
Fertőtlenítés	228
A háztulajdonos és szomszédja	229
Szomszédos tűzfal	229
Közös határfal	229
A háznak egymásközötti határa	230
Ha a szomszéd építkezik	231
A szomszédok érdekei	231
A kapuzárás és a csengő	235
Villámhárító, vihartető, ernyőponyva, cégjelző- és reklámtáblák	236
Vihartető	236
Ernyőponyva	237
Cégjelző- és reklámlámpa	237
Árubódé	237
Villámhárító	238
Táblák, telefonhuzalok	238
Házzsámblábla kifüggesztése	238
Egyéb közcélt szolgáló táblák	238
Telefonhuzalok	239
Kerítések	239
Bejelentési kötelezettség	241
Ebadó	244
Tarthat-e a bérlő kutyát?	244

## V. FEJEZET.

### Háztulajdonos és bérlő.

Mire terjed ki a Lakásbérleti Szabályrendelet hatálya?	249
A Lakásbérleti Szabályrendelet kényszerítő szabályai	251
Albérlet	252
Bér	252
Béremelés korlátozása	252
A bérlő halála. A bérlő kényszerű elköltözése	253
A rendes felmondás korlátozása	253
Rögtöni hatályú felmondás	254
Felvonó	254
Házfelügyelő	255
Házhaszonbérlet, alhaszonbérlet	256
Házirend	256

	Oldal
Segédházfelügyelő	256
Semmisség fogalma	256
Világítás	257
Az írásbeli közlés módja és hatálya	257
Csak írásban joghatályos megállapodások és nyilatkozatok	259
Albérlet	259
Bér	260
Bérbeadó bérkövetelésének jogossága	260
Bérfizetés	260
Bérlemény átadása	261
Bérlet megszűnése	262
Bérlet jogosulatlan átruházása. A bérlemény jogosulatlan elfoglalása. A határozott tartamú bérlet meghosszabbodása	262
Bérlet megszűnésekor a boltkapuzat visszaállítása	262
Bérlő halála	263
Felmondás magánúton	263
Rendkívüli felmondás	263
Felvonó	264
Házastársak jogállása a bérleti viszonyban	265
Házfelügyelő	265
Házfelügyelőnek felmondás	265
Házfelügyelői lakás	266
Házhaszonbérlet	266
Házkezelőgondnok	266
Ipari vagy kereskedelmi célra szolgáló helyiség bérbeadásának korlátozása	266
Kéjné	267
A bérbeadás és a bérbevétel	267
A bérlőért vállalt kezességi nyilatkozat mintája	272
Bérleti szerződés éves bérletnél	275
Havi bérlet mellett kötött bérleti szerződés	276
Az üzletbérlet és a versenytárs	277
Bérleti idő	277
Egységes bérlet	279
A haszonbérlet	280
A bérbeadótársak és a bérlőtársak	281
A házastársak jogállása a bérleti jogviszonyban	283
Változás a háztulajdonos személyében	284
Változás a bérlő személyében	286
A bérlő halála	286
A bérévnyegyed. Bérlet megszűnése	289
Bérlet megszűnése	289
Foglaló	291
A házbér	292
A bérlőhöz intézett bérfizetési felszólítás	297



	Oldal
<i>Kell-e házbért fizetni a külföldi háztulajdonos kezeihez?</i>	297
<i>Kiköltözés és beköltözés</i>	298
<i>Éves bérletű lakások</i>	299
<i>Havi bérlet</i>	300
<i>Milyen állapotban köteles a háztulajdonos a bérleményt átadni?</i>	301
<i>A bérlet helye, ideje és módja</i>	306
<i>A házbér nyugtázása</i>	313
<i>A bérlet beszámítási joga</i>	314
<i>A bérlemény átadásának elmulasztása</i>	314
<i>A lakó jogai és köteleességei</i>	317
<i>Felvonó</i>	325
<i>Rádióantennák létesítése</i>	329
<i>Csendrendelet</i>	332
<i>Öszerekeknek a házból való kitiltása</i>	338
<i>Virágok az erkélyen vagy ablakban</i>	338
<i>A központi fűtés és melegvíz szolgáltatása</i>	339
<i>A központi fűtéses házak fűtési anyag forgalmi és kereseti adója</i>	341
<i>Üvegbiztosítás és porszívó</i>	343
<i>A ráépítés és az épületbontás</i>	343
<i>A bérlemény karbantartása</i>	346
<i>Mit köteles rendbentartani a háztulajdonos?</i>	346
<i>A lakóknak átadott felszerelési tárgyak</i>	348
<i>Milyen javításokat végezethet a lakó?</i>	350
<i>Milyen átalakításokat végezethet a háztulajdonos?</i>	353
<i>A boltkapuzat és kirakatszekrény</i>	356
<i>A cég- és címtábla</i>	359
<i>A lakók jegyzéke</i>	361
<i>A mosókonyha és a lakók közös használatára szolgáló mellék-helyiségek</i>	362
<i>A házirend</i>	363
<i>A bérlemény visszabocsátása</i>	364
<i>Milyen állapotban tartozik a lakó a bérleményt a háztulajdonosnak visszaadni?</i>	364
<i>Ha a lakó kéjné</i>	365
<i>Ha a házban kéjné lakik</i>	367
<i>Találkahely</i>	367
<i>Nyári lakás</i>	368
<i>Albérlet</i>	369
<i>A háznép fogalma</i>	374
<i>A felmondás</i>	375
<i>A rendes felmondás</i>	376
<i>A rendes felmondás ideje a lakás céljára és más egyéb célra bérlet helyiségeknél</i>	376
<i>A rendes felmondás korlátozása</i>	380
<i>A rendkívüli felmondás</i>	384

	Oldal
<i>Albérlet</i>	385
<i>A bérlemény használatának módja</i>	385
<i>Házastársak elköltöztetése</i>	388
<i>Kéjné</i>	388
<i>Rögtöni hatályú felmondás</i>	394
<i>A bérlemény átadásának módja</i>	395
<i>A bérlemény használatának módja</i>	396
<i>A bérlemény karbantartása</i>	399
<i>Ipari vagy kereskedelmi célra szolgáló helyiség bérbeadásának korlátozása</i>	400
<i>Kéjné</i>	400
<i>Ráépítés</i>	401
<i>Tatarozási, helyreállítási és átalakítási munkálatok</i>	401
<i>Rögtöni hatályú felmondásra vonatkozó minták a lakók nyugalmának megzavarása miatt</i>	403
<i>Szerződésileg kikötött, bérnemfizetés miatti felmondás</i>	403
<i>A felmondás módja</i>	404
<i>Felmondás magánúton</i>	404
<i>Felmondás járáshírség útján</i>	408
<i>Felmondás királyi közjegyző útján</i>	409
<i>A bérlemény megtekintése</i>	412
<i>Bérhátralék perlése</i>	414
<i>Fizetési meghagyás</i>	414
<i>Keresetlevél</i>	416
<i>A háztulajdonos jogai kényszeregyezés vagy csőd esetén</i>	417
<i>A háztulajdonos jogai kényszeregyezés esetén</i>	417
<i>A háztulajdonos jogai csőd esetén</i>	417
<i>Biztosítási végrehajtás</i>	418
<i>A háztulajdonos törvényes zálogjoga</i>	421
<i>A háztulajdonos elsőbbségi igénye</i>	427

## VI. FEJEZET.

<i>A házkezelő vagy házgondnok</i>	430
------------------------------------	-----

## VII. FEJEZET.

<i>Házfelügyelő és segédházfelügyelő</i>	435
<i>A házfelügyelő alkalmazása</i>	435
<i>Ki lehet házfelügyelő?</i>	435
<i>Ellenérték a házfelügyelői állásért</i>	436
<i>Megállapodás a házfelügyelővel</i>	437
<i>A ház felügyelete és a házfelügyelő kötelessége</i>	442
<i>A házfelügyelő jogköre</i>	447
<i>A házfelügyelő köztisztviselési kötelessége</i>	447
<i>A házfelügyelő felmondása</i>	448
<i>Mikor kell a házfelügyelőt rögtöni hatállyal elbocsátani?</i>	454



	Oldal
Mikor lehet a házfelügyelőt rögtöni hatállyal elbocsátani? .....	455
Mikor szüntetheti meg a házfelügyelő rögtöni hatálya a szolgálati szerződést .....	456
A házfelügyelői díj .....	457
Szemétpénz .....	458
Kapupénz .....	459
A házmesterlakások haszonértékéről .....	460
A házfelügyelő és segédházfelügyelő kereseti adója .....	462
A segédházfelügyelő .....	463
Köztisztasági szabályrendeletek .....	467

## VIII. FEJEZET.

<b>Mikor büntethető a háztulajdonos, lakó, házfelügyelő és házhaszonbérlet.</b>	
Bérlő .....	468
Házfelügyelő, segédházfelügyelő .....	470
Házhaszonbérbeadó .....	471
Háztulajdonos .....	472

## IX. FEJEZET.

<b>Bélyegkek és illetékek</b> .....	474
-------------------------------------	-----

## X. FEJEZET.

<b>Lakásbérleti Szabályrendelet</b> .....	475
Függelék .....	515
A <i>Lakásbérleti Szabályrendelet életbelépésével hatályukat veszítő jogszabályok és vegyes rendelkezések</i> .....	515
Vegyes rendelkezések .....	515
Hatálybalépés. Átmeneti rendelkezések .....	516
Székesfővárosi Közmunkák Tanácsa .....	517
Tárgymutató .....	519

